

Petição n.º 40/XV/1.ª

ASSUNTO: Solicita a revogação da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro e propõe a alteração de normas do Código Civil relativas ao regime de propriedade horizontal

Entrada na AR: 28 de julho de 2022

N.º de assinaturas: 1

1.º Peticionante: Valdemar Ferreira Vieira de Melo

Introdução

A [Petição n.º 40/XV/1.ª](#) deu entrada na Assembleia da República no dia 28 de julho de 2022, tendo baixado à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação para apreciação em 28 de julho de 2022, de acordo com o despacho do Senhor Vice-Presidente da Assembleia da República de turno.

I. A petição

1. A presente petição tem por finalidade a revogação imediata da [Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro](#) ou, pelos menos, a sua suspensão e a elaboração de uma lei que contemple, em articulado autónomo, a consagração da assembleia de condóminos como órgão supremo do condomínio, bem como a definição das competências inerentes ao seu poder de autoridade, designadamente, em matéria de supervisão geral, administrativa, normativa, deliberativa, de fiscalização e disciplinar.

2. O peticionário justifica, no essencial, a sua pretensão em seis argumentos:
 - (i) A alteração ao regime de propriedade horizontal, efetuada pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, podia através de preceitos normativos ter consagrado a assembleia de condóminos como órgão supremo do condomínio, ao qual o órgão de administração tem de se submeter.
 - (ii) No entanto, a nova Lei não só manteve o órgão executivo, o administrador, a convocar a assembleia de condóminos, como ampliou as funções do administrador, órgão subalterno do condomínio.
 - (iii) De facto, a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro não corrigiu a incoerência de ser o Administrador a convocar a assembleia de condóminos, órgão do qual depende, matéria que assume maior acuidade, senão mesmo gravidade, quando o administrador é uma empresa de administração de condomínios, portanto estranha aos mesmos.
 - (iv) Os condóminos é que são os proprietários, pagam o IMT, o IMI, as despesas correntes e o fundo de reserva para manter o condomínio em funcionamento, bem como pagam às empresas administradoras pelos serviços que prestam. Destarte, tem que ser a assembleia de condóminos a convocar as assembleias de condóminos.
 - (v) Acresce que, o [artigo 62.º](#) da [Constituição da República Portuguesa](#) (CRP) reconhece o direito à propriedade privada, direito esse que é dos condóminos e não das

empresas administradoras, pelo que a condição de órgão supremo dos condomínios tem de caber à assembleia de condóminos e não ao administrador.

- (vi) A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro parece violar o disposto no artigo 62.º da CRP (direito de propriedade privada), uma vez que permite que, as empresas de administração de condomínios - entidades estranhas à propriedade (condomínio) - possam ter poderes sobre os proprietários, nomeadamente, a ponto de os convocar para assembleias, o que, para além de inconstitucional, se afigura uma subversão jurídica e um afrontamento ao direito de propriedade e, portanto, aos proprietários/condóminos.
3. Assim, deve ser alterada a legislação que confere ao administrador o poder de convocar a assembleia de condóminos (n.º 1 do artigo 1431.º do Código Civil), bem como todas as outras disposições normativas que confirmam quaisquer poderes de autoridade e de supremacia da administração sobre a assembleia de condóminos.

II. Análise da petição

1. Cumprimento dos requisitos formais

A petição foi endereçada ao Presidente da Assembleia da República, o objeto da petição encontra-se devidamente especificado, sendo o texto inteligível. De igual modo, o 1.º signatário encontra-se devidamente identificado, bem como o seu respetivo domicílio, estando presentes os requisitos formais e de tramitação constantes dos artigos 9.º e 17.º da LEDP, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 6/93, de 1 de março, 15/2003, de 4 de junho, 45/2007, de 24 de agosto, 51/2017, de 13 de julho, e 63/2020, de 29 de outubro.

Entende-se ainda que não se verificam razões para o indeferimento liminar da petição, nos termos do artigo 12.º da LEDP.

2. Antecedentes

Compulsadas as bases de dados, verifica-se não existirem petições pendentes sobre matéria idêntica ou conexas.

3. Iniciativas pendentes

Efetuada uma pesquisa à base de dados da AP constatou-se que, na XIV Legislatura, no dia 5 de março de 2021, deu entrada o [Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª \(PSD\)](#) - *Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes* -, esta iniciativa legislativa deu origem à Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que revê o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e o Código do Notariado.

Efetuada a análise às bases de dados, verificou-se não existirem iniciativas pendentes sobre matéria idêntica ou conexa.

4. Proposta de admissão/indeferimento

Propõe-se a **admissão** da petição.

III. Tramitação subsequente

1. Considerando que a presente petição tem um único subscritor não é obrigatória a nomeação de Deputado Relator¹, conforme resulta da interpretação do n.º 5 do artigo 17.º da LEDP, *a contrario*, sem prejuízo de a Comissão poder deliberar a nomeação do mesmo, se assim o entender
2. Não sendo nomeado Relator, o processo de apreciação da petição fica concluído com a aprovação da presente nota de admissibilidade, tal como consagrado no n.º 13 do artigo 17.º da LEDP, podendo resultar dessa apreciação o envio do texto da petição e da referida nota aos Grupos Parlamentares para o eventual exercício de iniciativa legislativa, nos termos do disposto na alínea *c)* do n.º 1 do artigo 19.º da LEDP;
3. De igual modo, nos casos em que a petição apresentada seja subscrita por um peticionante, como sucede com a presente petição, a mesma não é de apreciação obrigatória em Plenário (cfr. alínea *a)* do n.º 1 do artigo 24.º, *a contrario*, da LEDP), tal como também não pressupõe a audição do peticionário único (cfr. n.º 1 do artigo 21.º, *a*

¹ Cfr. n.º 5 do artigo 17.º da LEDP: «Recebida a petição, a comissão parlamentar competente toma conhecimento do objeto da mesma, delibera sobre a sua admissão, com base na nota de admissibilidade, e nomeia obrigatoriamente um Deputado relator para as petições subscritas por mais de 100 cidadãos.»

contrario, da LEDP), nem carece de publicação no Diário da Assembleia da República (cfr. alínea *a*) do n.º 1 do artigo 26.º, *a contrario*, da LEDP);

4. O subscritor único deverá ser notificado do teor das deliberações que vierem a ser tomadas pela Comissão, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 8.º em conjugação com a alínea *d*) do n.º 6 e com o n.º 7 do artigo 17.º da LEDP;

5. Sugere-se que, no final, e como providência julgada adequada, a Comissão pondere a remessa de cópia da petição e do respetivo relatório aos Grupos Parlamentares, DURP e ao ministro competente em razão da matéria para eventual medida legislativa ou administrativa, nos termos do disposto das alíneas *d*), *e*) e *f*) do n.º 1 do artigo 19.º da LEDP.

IV. Conclusão

1. Proposta de admissão/Indeferimento

Propõe-se a admissão da presente petição.

2. Formalidades subsequentes

- (i) Admissão da petição;
- (ii) Deverá ser dado conhecimento das deliberações que forem tomadas pela Comissão ao único subscritor;
- (iii) Sugere-se que seja enviada cópia da petição e do respetivo relatório aos Grupos Parlamentares, ao DURP e ao ministro competente em razão da matéria para, querendo, tomarem as medidas que entenderem necessárias.

Palácio de S. Bento, 5 de agosto de 2022

A assessora da Comissão

(Inês Maia Cadete)