

# A alteração do regime da propriedade horizontal e o impacto nas transações imobiliárias.



Carolina Cardoso  
Alves  
ASSOCIADA SÉNIOR

**H**á muito que o regime da propriedade horizontal clamava por uma reforma, não só tendo em vista o esclarecimento de matérias mais controversas, mas também a sua adaptação às novas realidades. Esse desiderato é apenas parcialmente conseguido com a admissibilidade da utilização de meios telemáticos para facilitar as assembleias de condomínio, bem como com o reforço dos deveres do administrador de condomínio, nem sempre diligente. No entanto, a reforma não logra tornar mais estáveis e responsáveis as relações entre condóminos, vindo até potencialmente comprometer os investimentos que impliquem uma quotização extraordinária e contribuir para o adensar da complexidade formal das transações imobiliárias.

Pela sua importância, e por constituir a alteração mais significativa e com mais impacto no mercado transacional, afiguram-se merecedoras de um olhar mais atento as alterações em matéria da responsabilidade pelas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício. Estas despesas são por vezes ocultas e revelam-se um encargo relevante para os adquirentes.

No essencial, as alterações introduzidas neste domínio pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que altera o regime da propriedade horizontal são as seguintes:

(i) As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações;

(ii) Para a celebração de contrato de alienação de fração da qual seja proprietário, o condómino alienante deverá requerer ao administrador de condomínio a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à fração a alienar;

(iii) A responsabilidade por dívidas em caso de alienação de frações não se transmite para o adquirente, a não ser que o adquirente prescindia da declaração do administrador de condomínio referida no ponto anterior;

(iv) A assembleia de condôminos pode deliberar a utilização do fundo comum de reserva – criado para assegurar despesas de conservação do edifício – para outros fins, ainda que com a obrigação de os condôminos assegurarem a quotização extraordinária necessária à reposição do valor utilizado nos 12 meses subsequentes à deliberação;

(v) As despesas nas partes comuns afetadas ao uso exclusivo de algum condômino são da sua responsabilidade, salvo se afetarem o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do edifício, caso em que esse condômino apenas as suporta na proporção que lhe caberia como se de outra qualquer despesa se tratasse.

**No que aos pontos (i) a (iv) supra concerne, o legislador veio esclarecer que as obrigações de pagamento de quotizações extraordinárias e/ou ordinárias não têm natureza *propter rem* e, por conseguinte, são da responsabilidade de quem for proprietário no momento da deliberação que as aprove, pelo que não se transmitem para um posterior adquirente.**

Apesar de, à primeira vista, esta parecer uma alteração que aporta uma maior proteção ao adquirente, antevêm-se ainda assim vários problemas e dificuldades práticas de aplicação.

Efetivamente, antes desta alteração ao regime da propriedade horizontal, o critério seguido era o da valorização do edifício. A doutrina e a jurisprudência maioritárias vinham considerando que a responsabilidade por quotizações extraordinárias se transmitia para o adquirente – porque essas quotizações potencialmente implicavam uma valorização do edifício e por conseguinte, ainda que indiretamente, uma valorização da fração. Por outro lado, vinham considerando que a responsabilidade por quotizações ordinárias não se transmitia para o adquirente – pois essas quotizações referiam-se a bens e serviços de que o anterior proprietário usufruiu e que não aproveitariam diretamente ao novo condômino. Esta alteração do regime vem clarificar que, para efeitos de transmissibilidade, umas e outras não merecem tratamento distinto e não se transmitem, a não ser que o adquirente prescindia da declaração do administrador de condomínio que deve instruir o contrato de alienação da fração.



Apesar desta alteração implicar uma maior segurança para quem adquire frações autónomas, a solução adotada aumenta o potencial de litígio dos condomínios e antecipa-se que venha a acarretar atrasos significativos na realização de obras emergentes ou importantes nos prédios (pois expectavelmente tenderão a não ser aprovadas por quem perspetivar alienar as suas frações a curto prazo).

Paralelamente, não deixará de ser útil monitorizar a tendência jurisprudencial relativamente às ações judiciais pendentes que impliquem o pagamento de quotizações em dívida, para perceber se os tribunais decidirão à luz do espírito atual do legislador ou em linha com a prática sedimentada de adoção do critério da valorização do prédio.

Quanto à declaração de encargos a emitir pelo administrador de condomínio, esta solução já vinha sendo aplicada na prática transacional e servia sobretudo para efeitos de informação e alocação de risco. A nova exigência notarial de se incluir uma referência a este respeito permitirá acautelar a posição de adquirentes menos informados e que poderiam assumir responsabilidades de forma inadvertida.

Ademais, a solução encontrada para as situações em que não seja emitida pela administração do condomínio qualquer declaração de encargos em tempo (no prazo de 10 dias) – o que se antecipa que venha a ocorrer com frequência –, é a de o interessado poder prescindir da declaração, o que implica a assunção das dívidas existentes, independentemente daquilo a que digam respeito.

Paradoxalmente, ao reconhecer o potencial de falha na emissão atempada das declarações agora merecedoras de tutela legal, o legislador consagra uma solução de recurso que, a pretexto da falta do formalismo, sacrifica sem mais a *ratio* do novo regime pois coloca o ónus desadequadamente no adquirente. Com efeito, o adquirente (sem contacto com o condomínio) poderá ver-se forçado a aceitar as responsabilidades por dívidas anteriores para não desistir da transação, não havendo uma solução intermédia que acautele convenientemente os seus interesses.

Em suma, a alteração do regime pretende conferir mais segurança e informação aos adquirentes, aumentando a transparência e permitindo a repercussão das responsabilidades por quotizações extraordinárias e/ou ordinárias em sede contratual. No entanto, a solução proposta irá manter o problema na maior parte dos casos por ineficiência dos condomínios, podendo prejudicar vários negócios. Nesta matéria o legislador devia ter seguido o critério que tem vindo a ser adotado pela doutrina e jurisprudência, em prol da transparência nas transações, da sustentabilidade dos prédios e até da preservação das relações de vizinhança.

14 de fevereiro de 2022

[csassociados.pt](http://csassociados.pt)