

REGRAS DO CONDOMÍNIO



Região Autónoma
da Madeira
Governo Regional

Secretaria Regional
de Inclusão Social e Cidadania

Direção Regional da Cidadania e dos Assuntos Sociais

Já todos ouvimos falar em condomínio, mas sabe o que é?
Sabe quais são os direitos e deveres dos condóminos?
Já conhece as recentes alterações à lei?

.....▶ **Vamos lá esclarecer!**

O termo **CONDOMÍNIO** é usado para classificar uma situação em que uma coisa indivisa (prédio/edifício) pertence a vários titulares que, além de terem direitos exclusivos sobre uma ou mais frações (apartamentos), são comproprietários das partes comuns do edifício, sendo, por isso, designados **CONDÓMINOS**.



Sabe quais são as partes comuns do prédio?

.....> São comuns:

- O solo, os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
- As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

.....> Entende-se que são ainda comuns:

- Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- Os ascensores;
- As garagens e outros lugares de estacionamento;
- Em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

TOME NOTA:

O título constitutivo pode determinar que certas zonas das partes comuns sejam destinadas ao uso exclusivo de um condómino.



Sabe quais são os direitos e deveres dos condôminos?

Vejamos alguns deles!

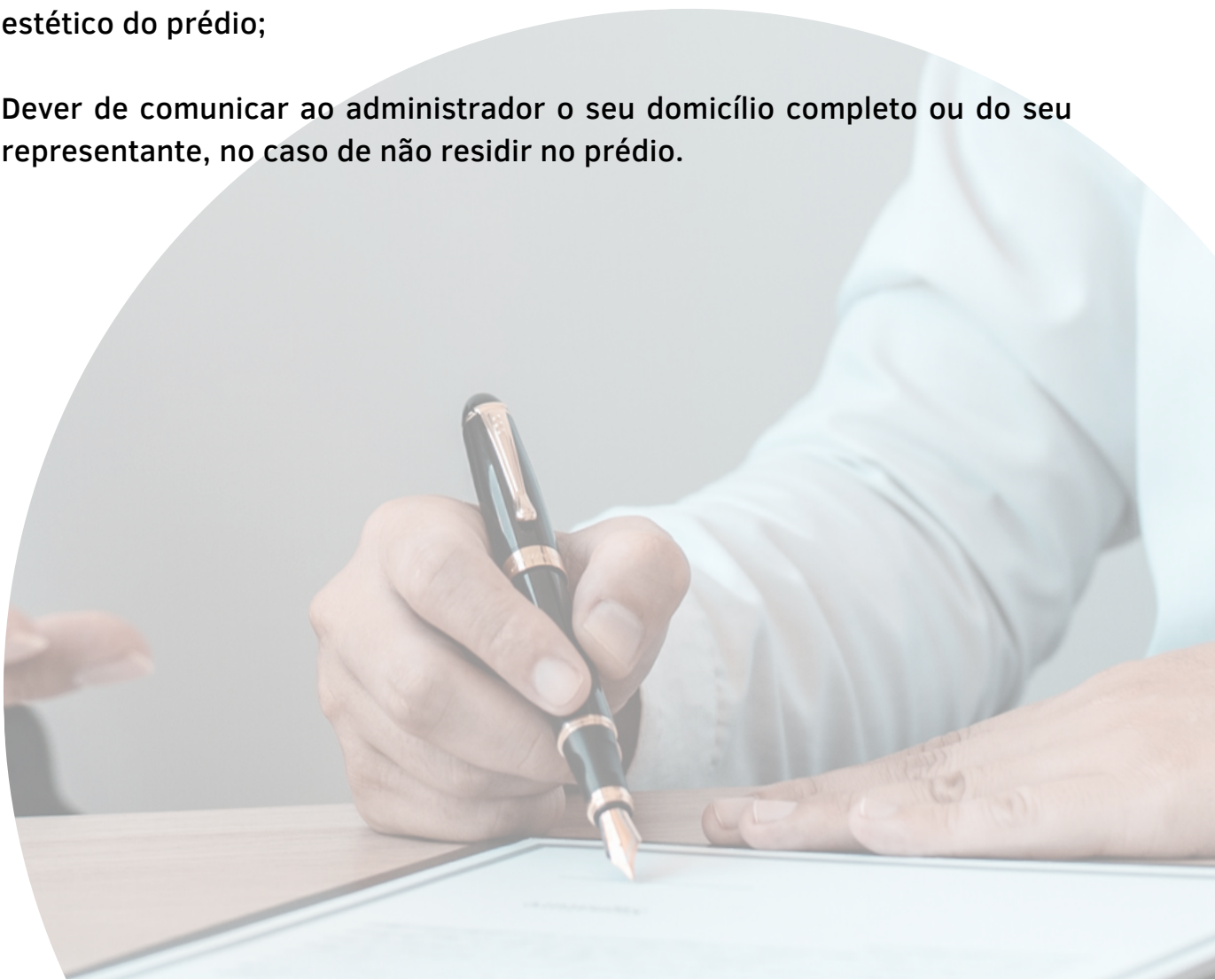


Direitos:

- Direito de participar nas assembleias ou fazer-se representar por procurador;
- Direito a usar as partes comuns, de acordo com o seu fim;
- Direito de junção de fração contígua e de realização de obras de melhoria na fração;
- Direito a instalar rampas de acesso ou plataformas elevatórias, sem necessidade de autorização;
- Direito de propor a ação de anulação das deliberações da assembleia contrárias à lei ou à regulamentos anteriormente aprovados, quando não as não tenha aprovado;
- Direito de dispensa do pagamento de uma determinada despesa comum;
- Direito à informação sobre processos atinentes ao condomínio.

.....➡ Deveres:

- Dever de participar nas despesas inerentes às partes comuns do prédio e ao Fundo Comum de Reserva;
- Dever de contratar um seguro contra risco de incêndio, relativamente à sua fração e às partes comuns, e de o atualizar anualmente;
- Dever de respeitar o regulamento do condomínio e as deliberações aprovadas em assembleia;
- Dever de respeitar o fim atribuído à sua fração e de não a destinar a usos ofensivos dos bons costumes;
- Dever de respeitar e preservar os espaços comuns do prédio;
- Dever de não prejudicar a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do prédio;
- Dever de comunicar ao administrador o seu domicílio completo ou do seu representante, no caso de não residir no prédio.



NOVAS REGRAS

A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, procedeu à revisão do regime jurídico da propriedade horizontal, alterando o Código Civil (CC), o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e o Código do Notariado. Este diploma entrou em vigor no dia 10 de abril de 2022, com exceção da alteração ao artigo 1437.º do CC, relativo à representação do condomínio em juízo, que entrou em vigor no dia seguinte à publicação daquela Lei.

Vejamos as principais alterações!

.....► Assembleia de condóminos:

- Deve reunir-se na **primeira quinzena de janeiro** para discussão e aprovação das contas e do orçamento;
- Excecionalmente, a assembleia pode agora reunir-se no **primeiro trimestre de cada ano**, se o regulamento de condomínio contemplar esta possibilidade, ou a mesma resultar de deliberação, aprovada por maioria;
- Agora é possível, enviar a convocatória por **correio eletrónico** aos condóminos que manifestem essa vontade em assembleia realizada anteriormente, lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço, assim como as deliberações relativas a assembleias em que estiveram ausentes (devendo os condóminos enviar recibo de receção);
- No caso de não haver quórum e de não ter sido designada outra data, a assembleia pode reunir, no mesmo local, **30 minutos depois** da hora inicialmente prevista, desde que garantida a presença de condóminos que representem um 1/4 do valor total do prédio;
- A assembleia pode ser realizada por **meios de comunicação à distância**, preferencialmente, por **videoconferência**, desde que a administração do condomínio assim o entenda ou o requeira a maioria dos condóminos (se algum destes informar, fundamentadamente, a administração que não tem condições para participar por meios de comunicação à distância, deve-lhes ser assegurado os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar à distância).



.....➡ Administrador do condomínio:

O administrador tem novas funções, a saber:

- Verificar a existência do **fundo comum** de reserva;
- Exigir dos condóminos a sua **quota-parte nas despesas** aprovadas, incluindo juros legais devidos e sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento ou assembleia;
- **Executar**, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo fixado pela assembleia, as **deliberações** que não tenham sido objeto de impugnação, salvo impossibilidade devidamente fundamentada;
- **Informar**, por escrito ou correio eletrónico, os **condóminos** sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de processo judicial ou arbitral, procedimento de injunção, contra-ordenacional ou administrativo;
- **Informar**, pelo menos semestralmente, por escrito ou correio eletrónico, os **condóminos** para lhes dar conta do **desenvolvimento de quaisquer processos/procedimentos** de igual natureza, salvo em relação a processos sujeitos a segredo de justiça ou aqueles cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;

- Emitir, no prazo máximo de 10 dias, **declaração de dívida do condómino**, sempre que por este solicitado, nomeadamente para efeitos de alienação da fração;
- Instaurar **ação judicial** para **cobrança de dívidas** do(s) condómino(s) ao condomínio, no prazo de **90 dias** a contar da data do primeiro incumprimento, salvo deliberação da assembleia em contrário e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do IAS do ano em causa;^[1]
- **Agir em juízo** no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos;
- **Intervir em** todas as **situações de urgência** que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação;
- Apresentar pelo menos **3 orçamentos** de proveniências diferentes, relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação aprovadas pela assembleia, salvo se o regulamento ou a assembleia estabelecerem de forma diferente.

[1] IAS 2022 - 443,20 EUR

.....► Despesas de conservação e fruição de partes comuns:

- Salvo disposição em contrário, as **despesas necessárias** à conservação e fruição das partes comuns e as relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da **responsabilidade dos condóminos** proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações;
- Sem prejuízo do ponto anterior, as **despesas** relativas ao pagamento de **serviços de interesse comum** podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação;
- As despesas relativas às **partes comuns** do prédio que **sirvam exclusivamente** algum dos condóminos, ficam a cargo dos que delas se servem;
- Relativamente às **partes comuns** de **uso exclusivo** de alguma fração, se essa área afetar o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas, apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção do valor da sua fração, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.



Declaração de não dívida ao condomínio:

- Para vender a respetiva fração, o condómino proprietário deve requerer ao administrador a emissão de **declaração escrita**, da qual conste:
 - O montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento; e, quando aplicável,
 - As dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento;
- O administrador deve emitir esta declaração no prazo máximo de **10 dias** a contar do respetivo requerimento;
- Trata-se de um **documento instrutório obrigatório** da escritura, salvo se o adquirente expressamente declarar, na própria escritura, que prescinde da declaração, aceitando, consequentemente, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio;
- Clarifica-se que os montantes que constituam **encargos do condomínio**, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da **responsabilidade do novo proprietário**.

.....▶ Dever de informação do condómino:

- O condómino deve informar o administrador:
 - Do número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico, atualizando-os sempre que se verifique alterações;
 - Da **venda da sua fração**, por correio registado, enviado no prazo máximo de 15 dias após a mesma, devendo esta informação conter o nome completo e NIF do novo proprietário, sob pena do condómino vendedor ficar responsável pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.



.....► **Fundo comum de reserva**

- Por deliberação da assembleia, os condóminos podem agora utilizar o fundo de reserva para **fim diverso** ao de liquidar as despesas de conservação do edifício;
- Neste caso, os condóminos devem **assegurar o pagamento**, no prazo máximo de **12 meses** a contar da referida deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado, sob pena de ser instaurada, pelo administrador do condomínio, ação judicial contra o(s) condómino(s) em incumprimento, para cobrança das quantias em dívida.



CURIOSIDADE !

Sabe quais os casos do quotidiano que geram mais conflitos nesta área?

VEJAMOS ALGUNS EXEMPLOS:

- Danos causados por derrames;
- Pagamento de quotas extraordinárias;
- Incumprimentos dos serviços contratados pelo condomínio;
- Violação do direito de informação;
- Perturbação do sossego.