



JURÍDICO

A DECLARAÇÃO DE CONDOMÍNIO (DDC) E A “DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO CONSTITUÍDO”

ALGUMAS NOTAS PRÁTICAS

| Dra. Catarina Sá Monteiro

Desde a entrada em vigor da Lei 8/2022 de 10 de janeiro, muitas questões de índole prática se têm levantado nesta matéria, mormente pela existência de prédios em propriedade horizontal que, alguns pela sua antiguidade, outros por não conterem partes comuns e outros ainda que por serem muito recentes, não têm condomínio constituído.

Faz agora sentido retomar este assunto, e analisar não só as principais disposições legais do Código Civil no âmbito deste tema, mais especificamente os artigos 1424º-A e 1435º-A, mas também o Parecer do Conselho Técnico do IRN (Instituto dos Registos e do Notariado) divulgado sob o nº 1/CC/2023, que veio ainda levantar o tema formal das DDC, e que não sendo vinculativo, é linha orientadora do trabalho das Conservatórias de Registo Predial, nesta matéria.

E o IRN veio esclarecer o seguinte:

1) A DDC é obrigatória mesmo em vendas de frações autónomas em processo de execução ou de insolvência, desde que a modalidade de venda esteja sujeita a forma legal do contrato de

compra e venda, aplicando-se também nestes casos os artigos 1424º-A do Código Civil e o artigo 54º nº 3 do Código do Notariado.

- 2) A falta de menção ao arquivo da DDC nos contratos de compra e venda de frações autónomas, ou a falta da declaração da parte compradora a prescindir da DDC e a assumir a responsabilidade por dívidas ao condomínio, implica que o registo seja lavrado provisoriamente por dúvidas, se não for suprida tal deficiência em sede de processo registral, no âmbito da previsão do artigo 73º do Código de Registo Predial.
- 3) A DDC deve conter a menção a todos os encargos existentes para a fração, sua natureza e data de constituição, bem como a indicação dos montantes e data de vencimento; deverá ainda mencionar a existência ou não de dívidas, e havendo montantes vencidos, a data em que se venceram.
- 4) O titular é o responsável por verificar que quem emite a DDC é efetivamente o administrador do condomínio em questão – aqui algumas Conservatórias, e salvo melhor opinião, levaram longe demais a letra do Parecer do IRN, exigindo

que as DDC sejam objeto de reconhecimento de assinatura; ora, em nosso entender, tal exigência não resulta da letra nem do espírito da lei, nomeadamente dos artigos 1424º-A e 1435ºA do Código Civil e 54º do Código do Notariado; tal exigência só seria justificável, para nós, se o titular tivesse fundadas dúvidas sobre a efetiva qualidade de administrador do condomínio do signatário da DDC.

- 5) O Parecer do IRN veio ainda clarificar e reforçar a obrigatoriedade da existência de DDC, não deixando margem para a “declaração de inexistência de condomínio constituído”; assim, quando não haja administrador nomeado em assembleia de condóminos, caberá ao “administrador provisório”, previsto no artigo 1435ºA do Código Civil, exercer as funções de administrador do condomínio, nos termos do artigo 1436º do Código Civil, e bem assim emitir a DDC relativa aos encargos que recaem sobre a fração objeto do contrato de compra e venda, nos termos do artigo 1424ºA do mesmo Código.

A “declaração de inexistência de condomínio constituído” é assim inócua, pelo que, num contrato de

compra e venda, mesmo que a parte vendedora, titular ainda da maioria das frações do prédio novo, declare que exerce nos termos da lei as funções de administrador provisório, e que ainda não existe condomínio constituído nem encargos atribuídos àquela fração, sempre será necessário que a parte compradora prescindia da DDC e assumia a responsabilidade por eventuais dívidas ao condomínio, nos termos previstos no artigo 1424ºA do Código Civil.

A declaração expressa do vendedor, sem mais, de que “não há condomínio constituído” tende a não ser aceite em sede de Registo Predial, porquanto assim facilmente se abriria a porta ao contorno da Lei, evitando-se a apresentação da declaração exigida pelo artigo 1424º-A do Código Civil e assim se frustrando o objectivo do legislador e a ratio legis desta norma.

Fica assim plasmado o entendimento do IRN sobre a matéria, e uma abordagem mais prática sobre um tema que tem impacto directo no dia a dia de todos aqueles que, seja na qualidade de titulares, entidades financiadoras ou mediadores, participam ativamente no comércio jurídico de bens imóveis.