



DECLARAÇÃO DO CONDÓMINIO NA VENDA

Por Pedro Queirós, Administrador da Plataforma Legal

Foi publicada no Diário da República de 10 de janeiro último a Lei nº 8/2022, que introduz diversas alterações ao regime legal da propriedade horizontal, quer na parte regulada no Código Civil, quer no Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

Além de norma sobre a representação do condomínio em juízo (artigo 1437º do Código Civil), já em vigor, todas as outras atualizações entraram em vigor no dia 10 de abril corrente.

Pelo particular impacto que terá sobre os negócios de alienação de frações autónomas, e seu carácter inovador, prestamos aqui particular atenção ao que se passou a dispor no **artigo 1424º-A** que foi aditado ao **Código Civil**.

Tendo em vista tornar mais transparentes quais os encargos que oneram cada fração autónoma no momento em que é transacionada, e de modo a clarificar a quem incumbe solver as respetivas responsabilidades, e com isso diminuir a probabilidade de serem instaurados litígios em Tribunal ou dúvidas que se colocavam na sua resolução, o Legislador entendeu por bem criar um novo requisito legal, passando a tornar formalmente exigível uma de duas situações:

a) na escritura ou no documento particular autenticado em que se formalize a alienação de frações autónomas, o condómino vendedor deverá apresentar, como documento instrutório obrigatório, uma declaração emitida pela administração do condomínio em que 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, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento;

b) em alternativa, pode o adquirente prescindir da entrega de tal declaração assumindo, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida da parte vendedora ao condomínio sobre a fração ou frações que adquire.

O que tanto basta para que esta alteração seja particularmente relevante, no exercício da atividade que a Plataforma Legal desenvolve no seu dia-a-dia, e digna da maior atenção para quem tem a seu cargo a formalização de Documentos Particulares Autenticados (DPAs) de negócios sobre frações autónomas.

A nova regra assim introduzida apresenta-se despida de critérios fundamentais para a respetiva aplicação pelos seus destinatários, designadamente ao não fixar um prazo máximo de validade das declarações a serem emitidas pela administração de condomínio, nem o modo de verificação da qualidade e poderes de quem subscreve a declaração, ou como suprir a eventual falta de constituição de administração de condomínio em prédios novos ou de pequena dimensão, onde tantas vezes não há administração eleita pelos condóminos.

A Plataforma Legal tem estado ativa na busca de respostas a estas questões e outras que, por certo, a prática consuetudinária trará, tendo dirigido comunicações aos Grupos Parlamentares que apresentaram a respetiva iniciativa legislativa e a modificaram, bem como ao Instituto dos Registos e Notariado, a quem também cabe um papel determinante, na definição dos critérios determinantes para interpretação das novas regras e sua aplicabilidade, nomeadamente para efeitos de registo, aguardando-se as respetivas respostas.