

**AS ASSEMBLEIAS
E
ADMINISTRADOR
ES TÊM NOVAS
REGRAS**

As assembleias e administradores têm novas regras. Há uma nova lei relativamente ao condomínio. Saiba em que consiste.



Embora muitos não saibam, a verdade é que o desrespeito das leis e regras do condomínio pode mesmo resultar em penalizações ou, nos casos mais graves, em processos judiciais.

Para que isso não aconteça, é essencial conhecer as leis em vigor no nosso país. Afinal, os condóminos beneficiam de direitos, mas também estão vinculados ao cumprimento de deveres. Fique connosco.

TUDO SOBRE AS LEIS E REGRAS DE UM CONDOMÍNIO



Nova lei em abril

Outra informação relevante ainda sobre as novas leis e regras do condomínio é o facto de ser agora introduzida a obrigação do proprietário do imóvel apresentar, aquando da sua venda:

- uma **declaração escrita emitida pelo administrador do condomínio, na qual conste o montante com todos os encargos de condomínio até à data.**

Assim, é possível perceber se existem dívidas por parte do proprietário e evitar situações mais complicadas. Vejamos.

Responsabilidade por encargos do condomínio

Uma das principais alterações introduzidas pela nova lei, diz respeito à responsabilidade por dívidas ao condomínio. Bem como à maneira como este tipo de responsabilidade se mede quando chega o momento de venda das frações autónomas.

De uma forma geral, a lei diz que **a responsabilidade pelas dívidas ao condomínio deve ser aferida em função do momento em que a dívida deveria ter sido liquidada.**

Contudo, o adquirente da fração autónoma só fica responsável por qualquer dívida vencida à data anterior à da aquisição, caso declare na escritura ou no documento particular autenticado, que prescinde da declaração do administrador.

Ou seja, a nova lei prevê que os montantes constituam encargos do condomínio (independentemente da sua natureza), que vençam na data posterior à transmissão da fração, **são da responsabilidade do novo proprietário.**

- os votos representativos dos condóminos que não consintam na alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal sejam inferiores a 1/10 do capital investido;
- a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam.

Quando não houver acordo entre estes condóminos, poderá ser resolvida a questão em tribunal.

Declaração do condomínio com os encargos da fração aquando da venda

É proprietário de uma fração autónoma e pretende vender, doar ou de qualquer outra forma, alienar a sua fração? Então saiba que a partir do dia 10 de abril, encontra-se obrigado a requerer ao administrador do condomínio a emissão de uma declaração na qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor, especificando:

1. a sua natureza;
2. os respetivos montantes;
3. os prazos de pagamento.

Além disto, nesta mesma declaração deverá constar ainda (no caso de existirem) **as dívidas existentes relativas à fração autónoma que será alienada**, especificando os seguintes aspetos:

1. a respetiva natureza;
2. os montantes;
3. as datas de constituição e vencimento.

Importa ainda referir que esta declaração deve ser emitida pelo administrador do condomínio **no prazo máximo de 10 dias a contar do pedido do proprietário da fração**, sendo a sua apresentação obrigatória.

Ou seja, quando o estado de conservação destas áreas afete o estado de conservação da partes comuns do prédio, o condómino suporta apenas o valor das respetivas despesas de reparação na proporção do valor da sua fração.

O que significa que, **o condomínio fica responsável por suportar as despesas que digam respeito à conservação dos pátios e varandas de uso exclusivo de um condómino. Com exceção dos casos em que tais despesas decorram de uma conduta imputável ao condómino** (como nos casos de obras não autorizadas).