**Novo Regime da Propriedade Horizontal – As alterações da vida em condomínio.**

No dia 10 de janeiro de 2022, foi publicada a Lei n. º8/22, que veio introduzir algumas alterações ao regime da Propriedade Horizontal, regime esse que se encontrava praticamente imutável há mais de 20 anos. Para tanto, esta revisão teve como consequência a alteração de alguns diplomas, como o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro (que diz respeito às normas regulamentares do regime da propriedade horizontal) e ainda o Código do Notariado.

Nesta senda, o presente artigo, tem como intuito fazer uma breve reflexão sobre as alterações que provocarão um maior impacto na gestão e na vida dos condomínios, incidindo maioritariamente nas alterações mais relevantes nos termos do Código Civil.

Numa primeira abordagem, parece-nos bastante evidente que a presente lei, veio conceder algumas respostas, em relação a uma problemática que desde sempre fez parte das preocupações dos responsáveis pela gestão dos condomínios. Referimo-nos claramente à nova redação dada ao artigo 1424º do Código Civil, que em resumo vem estabelecer que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, *são da exclusiva responsabilidade dos condomínios proprietários no momento das respetivas deliberações.* O que resulta, claramente, que todos os montantes que constituam encargos do condomínio e que se vençam em data posterior à transmissão, serão da responsabilidade do novo proprietário independentemente da sua natureza.Afigurasse-nos que esta nova redação, veio colocar um ponto final, quanto às dúvidas existenciais sobre quem seria o responsável pelo pagamento de dividas em caso de alienação, criando deste modo mecanismos facilitadores tendo em vista a sua cobrança judicial.

Em nota de continuação, a Lei n.º 8/22, com o aditamento do novo artigo 1424º-A criou um ónus, que recairá sobre a administração do condomínio. Sempre que um condómino pretenda alienar a sua fração, recai o ónus, perante a administração do condomínio de emitir uma 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 pagamentos, bem como, caso se verifique, das dividas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.* Ou seja, sempre que um condómino pretenda alienar a sua fração, deverá informar a administração do condomínio, para que o Administrador em *10 dias*, emita a declaração com as menções suprarreferidas.

Tal declaração passará a ser um *documento instrutório obrigatório*, da escritura ou Documento Particular Autenticado, sendo a sua falta requisito impeditivo da realização do negócio jurídico.

Em segundo lugar, outro aspeto fundamental prende-se com a nova redação do artigo 1419º do Código Civil, no que à alteração do título constitutivo da propriedade horizontal diz respeito. Com esta alteração, criou-se a possibilidade de o administrador do condomínio, em representação do mesmo, possa outorgar e subscrever o documento particular com o acordo de 90% dos condóminos, face à anterior redação que obrigava ao acordo de todos os condóminos, ou seja, por unanimidade.

Em terceiro lugar, a nova Lei, veio regulamentar um outro aspeto, também ele bastante importante no dia-a-dia dos condomínios, que se prende com a realização das Assembleias de Condóminos, bem como a possibilidade das suas convocatórias serem feitas através dos meios digitais, ou seja, através de correio eletrónico. Contudo, ressalva-se que tal possibilidade só pode ser satisfeita, preenchidos três requisitos de forma. Em primeiro lugar, é exigida uma manifestação de vontade, que tem que ficar estabelecida numa ata de assembleia de condomínio anterior. Em segundo lugar, nessa mesma ata, tem que constar os endereços de correio eletrónico, para o qual serão enviadas as convocatórias. Por fim, é exigido ao condómino, o envio de um recibo de receção, que comprove que está devidamente notificado para a assembleia, a realizar.

Vivemos cada vez mais numa era digital e tecnológica, e com esta crise sanitária provocada pela Covid-19, que veio alterar todo um panorama que à partida, não estava regulamentado, existiu uma grande necessidade no aceleramento da utilização e regulamentação dos meios tecnológicos, e como tal o legislador, veio acompanhar este impulsionamento dos meios digitais na vida dos condóminos. Na nossa ótica, faz todo o sentido, dado que uma grande percentagem dos condóminos, tem uma segunda habitação e esta poderá estar a largos quilómetros de distância da habitação onde residem, e esta distância por vezes implicaria a sua não participação nas Assembleias de Condóminos, o que para efeitos de deliberações peca sempre por inexistência de participações, por parte dos condóminos.