



ANÁLISE DE ALGUMAS ALTERAÇÕES AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL DECORRENTES DA LEI 8/2022¹

ANALYSIS OF SOME CHANGES TO THE HORIZONTAL PROPERTY REGIME ARISING FROM LAW 8/2022

Miguel Dinis Pestana Serra²

RESUMO: Abordamos algumas questões que decorrem das alterações ao regime da propriedade horizontal introduzidas pela Lei 8/22 de 10 de janeiro, circunscrevendo-se este artigo à análise de três questões que reputamos de essenciais: em primeiro lugar, procura-se determinar a quem compete o pagamento ao condomínio das despesas que sejam devidas. Será analisada a lei, a doutrina e jurisprudência anteriores, com ênfase na questão da ambulatoriedade das obrigações condominiais, efetuando um confronto com a redação atual da lei. Esta questão é de particular importância do ponto de vista prático e tem gerado controvérsias, incerteza e litigiosidade, que o legislador agora tentou pôr termo. No entanto, infelizmente entendemos que as alterações operadas são também suscetíveis de gerar dúvidas, sobre as quais, a doutrina e a jurisprudência terão de se debruçar. Em segundo lugar, abordamos a novidade constante do artigo 1424º – A, nomeadamente a obrigatoriedade de a escritura ou o documento particular autenticado de alíneação da fração ter de ser instruída com uma declaração emitida pelo administrador de condomínio da qual constem os elementos previstos no número 1 da citada norma legal. Esta alteração insere-se no âmbito de um incremento das responsabilidades do administrador de condomínio e também de novas competências atribuídas, tendente a uma crescente profissionalização na administração de condomínio. Mas, o artigo 1424º – A, n.º 3 permite que a pessoa do devedor seja alterada sem a intervenção do credor, o que retira coerência e unidade ao sistema jurídico. Por fim, interpreta-se o artigo 6º, n.º 5 do DL 268/94 de 25 de outubro com a redação que lhe foi dada pela Lei 8/2022 referente ao dever do administrador promover a cobrança judicial dos créditos do condomínio, fixando-lhe para tal, um prazo de 90 dias a partir do primeiro incumprimento. Também a redação agora conferida a este artigo levanta dúvidas interpretativas, que iremos analisar, concluindo posteriormente com a interpretação que nos parece mais consentânea com a intenção do legislador.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade horizontal; ambulatoriedade das obrigações condominiais; Lei 8/2022; artigo 1424º – A n.º e 1 e 2 do Código Civil; artigo 6º n.º 5 do DL 268/94.

ABSTRACT: We address some issues that arise from the changes to the horizontal property regime introduced by Law 8/22 of January 10, limiting this article to the analysis of three issues that we consider essential: firstly, we seek to determine who is responsible for payment to the condominium of the expenses that are due. Previous law, doctrine and jurisprudence will be analyzed, with emphasis on the issue of outpatient condominium obligations, comparing the current wording of the law. This issue is of particular importance from a practical point of view and has generated controversy, uncertainty and litigation, which

¹ Artigo recebido em 04/09/2023, sob dispensa de revisão.

² Doutor em Direito. Escola Superior de Gestão de Idanha. Nova do Instituto Politécnico de Castelo Branco – Polytechnic University e Instituto Superior de Contabilidade de Administração do Instituto Politécnico de Coimbra. Advogado. Investigador do Instituto Jurídico Portucalense e do Coimbra Business School - Research Centre (CBS-RC). Porto, Portugal. E-mail: miguel Serra@ipcb.pt



the legislator has now tried to put an end to. However, unfortunately we understand that the changes made are also likely to generate doubts, which doctrine and jurisprudence will have to address. Secondly, we address the novelty contained in article 1424 – A, namely the requirement that the deed or private authenticated document allocating the fraction must be accompanied by a statement issued by the condominium administrator which contains the elements provided for in number 1 of the aforementioned legal norm. This change is part of an increase in the responsibilities of the condominium administrator and also new responsibilities assigned, leading to an increasing professionalization of condominium administration. But article 1424 – A, no. 3 allows the debtor's person to be changed without the creditor's intervention, which removes coherence and unity from the legal system. Finally, article 6, no. 5 of DL 268/94 of October 25 is interpreted with the wording given by Law 8/2022 referring to the administrator's duty to promote the judicial collection of condominium credits, establishing to do so, a period of 90 days from the first non-compliance. The wording now given to this article also raises interpretative doubts, which we will analyze, concluding later with the interpretation that seems most in line with the legislator's intention.

KEYWORDS: Horizontal property; ambulatory of condominium obligations; Law 8/2022; article 1424 – n.º. 1 and 2 of the Civil Code; article 6º n. 5 of DL 268/94.

1. INTRODUÇÃO

No âmbito das alterações ao regime da propriedade horizontal operadas através da Lei 8/2022 de 10 de janeiro foram alterados diversos artigos do Código Civil, tendo mesmo sido acrescentado um novo artigo (artigo 1424º-A). Foi também revisto o DL 268/94 de 25 de outubro que regulamenta a propriedade horizontal (de forma significativa a ponto de o diploma ter sido republicado), assim como o artigo 54º do Código do Notariado.

Achamos oportuno analisar algumas das alterações operadas no âmbito dos encargos de condomínio, dado que a redação conferida pelo legislador aos artigos 1424º e 1424º-A do Código Civil, e artigo 6º, n.º 5 do DL 268/94 suscita dúvidas interpretativas, e por outro lado pretendemos investigar se as soluções adotadas serão as mais adequadas.

Desta forma, procura-se responder a quem compete o pagamento ao condomínio das despesas que sejam devidas, face à lei atual (Lei 8/2022 de 10 de janeiro). No âmbito da investigação efetuada analisamos a lei, a doutrina e jurisprudência anteriores, com ênfase na questão da ambulatoriedade das obrigações condominiais, confrontando-as com a redação atual da lei.

Na verdade, embora a lei estabelecesse que era o condômino o responsável pelo pagamento das despesas de condomínio, não consignava quem tinha a responsabilidade de pagar as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, em caso de transmissão da propriedade da fração: o anterior ou o novo proprietário? A resposta a esta questão tinha sido construída pela doutrina e jurisprudência, tendo agora sido definida pela lei, solução diversa da adotada pela maioria da doutrina e jurisprudência.

Posteriormente, abordamos a novidade constante do artigo 1424º-A, n.º 1 e 2 do Código Civil, nomeadamente a obrigatoriedade de a escritura ou o documento particular autenticado de alinação da fração, ter de ser instruída com uma declaração emitida pelo



administrador de condomínio 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, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento. Procuramos perceber a razão de ser do nascimento desta obrigatoriedade e quais os seus aspetos positivos e negativos.

Por fim, analisa-se o artigo 6º n.º 5 do DL 268/94 com a redação que lhe foi dada pela Lei 8/2022 que obriga o administrador a cobrar os créditos do condomínio, estabelecendo um prazo de 90 dias a partir do primeiro incumprimento, para o efeito, o que também constitui uma novidade, tendo sido conferida a esta norma legal uma redação que também suscita algumas dúvidas, como veremos.

2. A QUEM COMPETE O PAGAMENTO AO CONDOMÍNIO DAS DESPESAS QUE SEJAM DEVIDAS – ARTIGOS 1424º E 1424º-A, N.ºS 3 E 4 DO CÓDIGO CIVIL

Com a Lei 8/2022 passou a constar do artigo 1424º do Código Civil que:

artigo 1424º, n.º 1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e 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 frações³.

Resulta da leitura deste artigo em singelo, que o legislador veio agora estabelecer que o condómino que seja proprietário **no momento das deliberações** é quem tem a responsabilidade de pagar as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum. Isto parece significar, que o legislador neste artigo pretendeu estabelecer temporalmente quem é o responsável pelo pagamento das despesas ao condomínio. Neste sentido, resulta que, por exemplo, tendo sido deliberado o pagamento das quotas de condomínio no valor de X de janeiro a dezembro, será responsável pelo pagamento das mesmas quem era proprietário no momento da deliberação. Mas se a fração for alienada em março será o anterior proprietário, o responsável pelo seu pagamento até dezembro?

A verdade é que o legislador introduziu o novo art.º 1424º-A do Código Civil, que nos seus números 3 e 4 define quem é o responsável pelo pagamento ao condomínio das despesas devidas quando ocorra transmissão da fração e a solução que o legislador aí fez

³ A redação anterior do artigo 1424º era a seguinte:

“1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações.”



constar, contradiz o exemplo por nós anteriormente invocado e aparentemente a redação do artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil.

O número 4 do art.º 1424º-A do Código Civil vem agora estabelecer 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.” Deste modo é o proprietário da fração, que o seja no momento em que se vençam os encargos ao condomínio, o responsável pelo seu pagamento. Se existe uma transmissão do direito de propriedade em março, as quotas que se vencerem daí em diante são da responsabilidade do novo proprietário.

Por sua vez, a primeira parte do número 3 do artigo 1424º-A do Código Civil consigna em consonância com o número 4 do mesmo artigo que “a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas (...)”.

O artigo 1424º do Código Civil na redação anterior à Lei 8/2022 estabelecia uma regra, segunda a qual, “as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condôminos em proporção do valor das suas frações”.

Diga-se que, a questão de saber quem tem obrigação de pagar o encargo ao condomínio, anteriormente deliberado, mas em que só mais tarde surge a obrigação de pagamento e existindo transmissão do direito de propriedade antes da obrigação nascer, não era propriamente respondida por este artigo - nem objetivamente por qualquer outro, como já se referiu, tendo a resposta a esta questão sido construída pela doutrina e jurisprudência.

Não se percebe a razão de ser da sua alteração, tanto mais que parecem incompatíveis as redações dos artigos 1424º, n.º 1 e 1424º-A, n.º 3 do Código Civil, senão vejamos: por um lado, o artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil estabelece que, salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condôminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações. Ora, se estamos agora, a consignar que responsável é o proprietário no momento da deliberação é porque estamos, desde já, a equacionar uma possível futura alienação do direito. Sublinhe-se uma vez mais, que a redação anterior do artigo 1424º n.º 1 do Código Civil já estabelecia que devedor é o condômino, mas não respondia à questão de saber quem era o responsável em caso de transmissão do direito de propriedade! Mas por outro lado, o novo artigo 1424º-A do Código Civil vem estabelecer que a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas (n.º 3) e 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 (n.º 4).

Não nos parece, pois, que a redação apresentada nos artigos 1424º, n.º 1 do Código Civil, tenha sido a mais feliz, dado que gera dúvidas interpretativas, que poderão fomentar a litigiosidade dentro e fora dos tribunais. Nem se diga, que o n.º 1 do artigo 1424º estabelece a regra, sendo que o n.º 3 e 4 do artigo 1424º-A, contêm uma exceção. É que o



artigo 1424º, n.º 1 e 1424-A n.ºs 3 e 4 do Código Civil tratam agora da mesma questão de saber quem é que é responsável pelo pagamento das dívidas ao condomínio, particularmente tendo havido transmissão do direito de propriedade, sendo difícil a sua compatibilização⁴. Salvo melhor opinião contrária, teria sido melhor que não tivessem ocorrido alterações à redação do artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil.

3. ANÁLISE DA QUESTÃO DA AMBULATORIEDADE DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS

Para melhor enquadramento da problemática em análise é essencial analisarmos e percebermos uma questão que vinha sendo trabalhada pela doutrina e jurisprudência e que pretendia responder à questão de saber, se as obrigações relacionadas com os encargos de condomínio, se transmitem ou não ao novo titular do direito real. Neste sentido, para tentarmos analisar esta alteração legislativa torna-se necessário abordar a questão da ambulatoriedade das obrigações condominiais, no que concerne aos encargos, nomeadamente aferir se estas obrigações se transmitem, ou não, para o novo titular do direito real. Diga-se que as obrigações serão ambulatorias quando se transmitem com o direito real, passando a onerar o seu titular.

Ora, no passado discutia-se, se em caso de transmissão do direito de propriedade, a obrigação de pagamento era sempre ambulatoria, ou não.

Uma parte da doutrina defende que se trata de obrigações reais ou *propter rem*⁵ e em consonância, a obrigação acompanha sempre o direito real. De acordo com esta orientação, o condômino que adquirisse o direito de propriedade seria responsável pelo pagamento não só dos encargos que se vencessem após a sua aquisição, mas também por aqueles que se tenham vencido antes e que não se encontrassem ainda liquidados. Para José Alberto Vieira, a fonte da obrigação *propter rem* é o direito real, pelo que havendo transmissão do direito real, a obrigação *propter rem* irá incidir sobre o novo titular. Neste sentido, “a transmissão do direito real exonera o transmitente do dever de prestar, fazendo-o recair no novo adquirente. E isto, mesmo em relação a dívidas vencidas”⁶. Também Alessandro Natucci⁷ defende o carácter ambulatorio das obrigações reais. Este autor defende a obrigação *propter rem* é uma obrigação do proprietário, ou do titular de outro direito real ou até apenas do possuidor, transmitindo a quem vier a ocupar essa posição jurídica.

⁴ Neste sentido, Margarida Costa Andrade na sua brilhante exposição de 4 de maio de 2022, efetuada online, denominada “Alterações ao regime da propriedade horizontal – Lei/2022 de 10 de janeiro” acedida em 5 de setembro de 2022 em <https://www.youtube.com/watch?v=prBpoywiLmY>

⁵ Refere José Alberto Vieira, a propósito de conceito situação jurídica *propter rem* que nelas o sujeito passivo da obrigação surge determinado pela titularidade do direito real. *Direitos Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 2008, pág. 103.

⁶ José Alberto C. Vieira *Direitos Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 2008, pág. 109.

⁷ Alessandro Natucci *La Tipicità dei Diritti Reali*, 2 Vols, Pádua, Cedam, 1982 e 1985, pag. 119, citado por Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, Principia, Parede, 3ª edição revista e aumentada, 2013, pág. 23.



A outra parte da doutrina que julgamos ser majoritária, encabeçada por Henrique Mesquita, defende que se deve avaliar cada situação, em concreto⁸:

- As obrigações de *facere*⁹, “que imponham ao devedor a prática de atos materiais na coisa”¹⁰ “serão ambulatorias, transmitindo-se por isso para o novo titular do direito real. Tal como refere Henrique Mesquita é o caso do usufrutuário que vendeu o seu direito de usufruto quando o edifício necessitava de reparações ordinárias indispensáveis para a sua conservação (artigo 1472º do Código Civil). Aqui o adquirente tem de realizar as obras porque a “obrigação resulta direta e imediatamente, da aplicação do estatuto do direito à situação em que a coisa objetivamente se encontra”¹¹;

- As obrigações de *dare*, isto é, as obrigações cuja prestação consiste na entrega de uma coisa, serão não ambulatorias, sendo devidas pelo titular do direito real, no momento em que surgissem¹². É o caso do condômino que suporta mensalmente o pagamento da quota de condomínio tendo em vista a conservação e a fruição das partes comuns. Henrique Mesquita¹³ refere que se estivermos perante prestações em atraso, relativas a despesas normais não será justo fazê-las recair sobre o adquirente da fração porque o adquirente não dispõe de elementos objetivos que relevem a existência de dívidas¹⁴ e também porque estamos perante uma contrapartida de um uso ou fruição das

⁸ Luis A. Carvalho Fernandes refere que aceita a solução proposta por Henrique Mesquita nesta matéria. Fernandes, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris, Lisboa, 6ª Edição (atualizada e revista), 2009, pág 188.

⁹ Antunes Varela, a propósito da prestação de coisa distingue as obrigações de *dare, facere e non facere*: “As duas últimas (*facere e non facere*) correspondem às prestações de *facto* (positivas e negativas); as primeiras, à actual prestação de coisa”. Antunes Varela, João de Matos, “*Das Obrigações em Geral*, Vol I, Coimbra Editora, Coimbra, 10ª Edição, 2005, pág 87.

¹⁰ Tal como refere Rui Pinto Duarte, as obrigações serão ambulatorias quando se transmitem com o direito real, Pinto Duarte, Rui, *Curso de Direitos Reais*, Principia, Parede, 3ª edição revista e aumentada, 2013, pág. 23 e 23.

¹¹ Henrique Mesquita, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1997, reimpressão, pág.s 330 a 332.

¹² Refere a este propósito Henrique Mesquita que *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1997, reimpressão, pág.s 319 a 320) que: “aquilo que na lei se estabelece (...) não é que os condôminos são obrigados a conservar as partes comuns do edifício (hipótese em que se trataria de uma obrigação de *facere*), mas sim que devem contribuir, proporcionalmente ao valor das respetivas frações autónomas para as despesas necessárias à prática de qualquer ato conservatório (obrigação de *dare*).”

Também Antunes Varela e Pires de Lima Varela, (Antunes, de Lima, Pires, *Código Civil Anotado*, Vol III, 2ª edição revista e atualizada (reimpressão), 2ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, pág. 385) referem que: “devedor, neste caso é quem for titular da propriedade na altura em que a despesa se torna necessária e enquanto a necessidade estiver por satisfazer. Uma vez, porém, que a obra seja efetuada, por iniciativa de qualquer dos consortes, ou que os consortes tomem uma deliberação nesse sentido, a obrigação fixa-se na pessoa daqueles que são proprietários nesse momento (...). Mesmo que algum dos consortes transmita entretanto a sua quota a estranhos, antes da haver cumprido a sua obrigação de participação, esta já não se transmite ao adquirente da quota.”

¹³ Henrique Mesquita, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1997, reimpressão, pág. 321 e 322.

¹⁴ No mesmo sentido Sandra Passinhas - *A Assembleia de Condôminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina Coimbra, 2ª Edição, 2009, pag. 319 ess.



partes comuns do edifício de que o alienante beneficiou, pelo que deverá ser este a suportar o seu pagamento. No entanto, aqui existe uma exceção dado que seriam ambulatorias as obrigações de *dare* “que se encontrem objetivados na coisa sobre o que o direito real incide”¹⁵, sendo aqui o adquirente o responsável pelo pagamento. Adotando um exemplo de Henrique Mesquita, se estivermos perante uma reparação de um telhado danificado numa tempestade da qual o alienante não irá beneficiar deverá ser o adquirente a suportar o seu pagamento¹⁶. Na verdade, se o administrador de condomínio contrata um empreiteiro para reparar o telhado, mas antes de ser efetuado o pagamento, um dos condóminos vende a sua fração, a obrigação *propter rem* já havia nascido antes da venda. No entanto, esta obrigação deve transmitir-se para o novo proprietário, porquanto o alienante não terá nenhum benefício com a mesma, o mesmo não acontecendo com o novo proprietário que gozará da obra e por isso mesmo, deverá suportar o seu custo, tanto mais que o adquirente objetivamente dispunha de elementos para conhecer a despesa que existia.

Do ponto de vista jurisprudencial existem acórdãos de sentido oposto, no que diz respeito à questão de saber quem é o responsável pelo pagamento das dívidas de condomínio: o alienante ou o adquirente. Tal como consta do acórdão da Relação do Porto

¹⁵ Henrique Mesquita, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1997, reimpressão, pág. 336.

¹⁶ A este propósito, refere Henrique Mesquita (Henrique Mesquita, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1997, reimpressão, pág.s. 319, e 342) que: “o mais razoável, porém, face aos princípios que regem os direitos reais e ponderados os interesses em jogo, é, também neste caso, fazer recair a dívida sobre o adquirente da fração autónoma. Começaremos por observar que o titular de qualquer direito real está sujeito às vinculações e gravames decorrentes do respetivo estatuto e, pelo que toca à hipótese de que nos ocupamos, este estatuto diz que cada condómino deve contribuir, em proporção do valor da respetiva fração autónoma, para as despesas de conservação das partes comuns do edifício. Ora, carecendo o telhado do prédio, à data da transmissão da fração autónoma, de obras de reparação, o adquirente não podia ignorar o encargo a que ficava sujeito. A transmissão da obrigação, por conseguinte, não o colhe de surpresa. É um efeito jurídico com que ele devia contar, pois decorre direta e imediatamente da aplicação da lei às condições *objetivas* ou materiais em que o edifício se encontrava à data da alienação. Por outro lado, o mais natural é que, na fixação contratual do preço da fração alienada, tenha sido tomada em linha de conta a circunstância de uma parte comum do edifício carecer de reparações que iriam originar um encargo para o adquirente, na parte proporcional à sua participação no condomínio. Nenhuma razão se divisa, portanto, para que a obrigação *propter rem* não vincule o adquirente da fração autónoma e para que o alienante não fique dela liberto.”

Rui Pinto Duarte defende que os critérios de Henrique Mesquita Pinto Duarte, (Rui, *Curso de Direitos Reais*, Principia, Parede, 3ª edição revista e aumentada, 2013, pág. 24, 25): “podem ser tomados como indiciários, Assim são tendencialmente ambulatorias as obrigações cujo cumprimento implique a titularidade do direito real, como é o caso, por exemplo, da obrigação de um condómino de destruir obras ilícitas; são tendencialmente não ambulatorias aquelas cujo cumprimento não implique essa titularidade, como é o caso da obrigação dos condóminos de contribuírem para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum.”



de 16-12-1997, que tem como relator Manuel Domingues Fernandes referente ao processo n.º 9720870, existem duas correntes opostas¹⁷:

- A primeira tem entendido que, apesar de se tratar de típicas obrigações *propter rem*, não têm uma das suas características definidoras, que é a ambulatoriedade. Comportam as obrigações que decorrem do uso normal do bem, em que o pagamento do condomínio é a contrapartida disso, de forma a fazer face às despesas com a limpeza das partes comuns, manutenção geral e custos de administração. O mesmo não sucede com as obrigações que implicam melhorias, alterações ou reparações, em que é o novo proprietário a tirar proveito delas, mesmo tendo sido o anterior proprietário a deliberar e aprovar as mesmas em assembleia de condôminos;
- A segunda, por seu turno, entende que toda e qualquer obrigação *propter rem* tem como característica a ambulatoriedade. É essa, até, a sua principal característica, a par da sua titularidade ser definida pela titularidade do direito real.

No âmbito da primeira corrente jurisprudencial, que é largamente dominante, podemos citar o Supremo Tribunal de Justiça referente ao Proc 10076/03.3TVLSB.L1.S1 de 08- 06-2017¹⁸ que no fundo adota a posição de Henrique Mesquita:

As obrigações *propter rem* quando obrigações de *dare* devem considerar-se não ambulatorias considerando que a alienação do direito real não impossibilita o alienante de realizar a prestação. As prestações de *dare* previstas nos artigos 1411.º/1 e 1424.º/1 do Código Civil destinadas a um fundo de maneio, na base de uma mera estimativa, tendo em vista a futura reparação da fachada de imóvel (benfeitoria necessária) constituído em propriedade horizontal que se vencerem depois da venda do imóvel, não são, em princípio, da responsabilidade do alienante. Podem, no entanto, verificar-se situações em que não deva considerar-se o subadquirente obrigado ao pagamento das prestações vencidas após a venda, considerando o montante do valor a pagar, o prazo de pagamento e a ausência de conhecimento relativamente à deliberação, anterior à aquisição da fração pelo novo consorte, que fixou o montante a pagar para fundo de maneio, salvo sempre nova deliberação da assembleia que o vincule.

Também o Acórdão da Relação do Porto referente ao Proc. 2332/20.2T8PNF.P1, de 09/06/2021¹⁹ relaciona a obrigação de pagamento com a fruição:

¹⁷ Ac. da Relação do Porto de 16-12-1997, que tem como relator Manuel Domingues Fernandes referente ao processo n.º 9720870, acedido em www.dgsi.pt em 15/07/2022.

¹⁸ Ac. do STJ referente ao Proc 10076/03.3TVLSB.L1.S1 em que foi Relator Salazar Casanova de 08-06-2017, acedido em www.dgsi.pt em 11/07/2022. Veja-se também Ac. do STJ, referente ao Proc. 07B577, em que foi relator Pereira da Silva de 17-04-2007, acedido em www.dgsi.pt em 27/07/2022.

¹⁹ Ac. da Relação do Porto referente ao Proc. 2332/20.2T8PNF.P1, em que foi relator Fernanda Almeida de 09/06/2021, acedido em www.dgsi.pt em 15/07/2022.



No caso de prestações destinadas a custear as despesas do edifício constituído em propriedade horizontal, em caso de alienação de fração, as mesmas representam uma contrapartida de um uso ou fruição (das partes comuns do edifício), devendo ser pagas pelo alienante ou pelo adquirente que delas usufrua efetivamente, independentemente da data da sua aprovação em assembleia de condóminos.

Por sua vez, se estivermos perante despesas relativas à conservação das partes comuns, a Relação do Porto²⁰ entende que deveremos efetuar uma análise casuística, em consonância com a doutrina de Henrique Mesquita. Se estivermos perante reparações que não se encontram ainda executadas ou não concluídas, os respetivos encargos, deverão ser suportados pelo adquirente, pois este tinha ao seu dispor objetivamente, não só os elementos que lhe permitiam conhecer a existência da obrigação acrescendo que será ele que irá retirar o proveito das mesmas. Se as reparações já estiverem concluídas, como o adquirente não dispõe de elementos objetivos que indiquem a existência da obrigação o encargo deverá ser suportado pelo alienante.

O mesmo sucede com o Acórdão da Relação de Lisboa referente ao Proc. n.º 14836/14.1T8LSB.L1 de 14-09-2017²¹:

A obrigação de pagamento das despesas de condomínio, correspondentes a prestações ordinárias e de vencimento periódico, destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens necessários a assegurar o normal funcionamento do condomínio, não deve, em regra, transmitir-se para o novo adquirente de determinada fracção, não sendo justo onerar o novo proprietário com uma despesa que teve a sua origem na utilização de um bem – durante um período de tempo diverso – por outra pessoa (o anterior proprietário), que foi quem fruiu da fracção durante o

²⁰ Ac. da Relação do Porto referente ao Proc. 99/18.3T80VR-A.P1 em que foi relator Manuel Domingues Fernandes de 09-03-2020 acedido em www.dgsi.pt, em 25/07/2022, de cujo sumário consta: I - A obrigação de pagamento das despesas com partes comuns de um imóvel em regime de propriedade horizontal constitui uma típica obrigação propter rem. II- Todavia, a sua natureza ambulatoria ou não ambulatoria nem sempre se apresenta com a mesma linearidade; III- Assim, quando se trate de despesas relativas à conservação das partes comuns (conservação das coberturas fachadas etc.) do edifício, importa distinguir se as reparações estavam ou não executadas e concluídas à data da alienação da fracção IV- No primeiro caso (reparações ainda não executadas ou não concluídas) o encargo das respectivas despesas, na proporção respectiva, deve ser suportado, salvo acordo em contrário, pelo adquirente, pois que, dispunha objectivamente de todos os elementos para se aperceber da existência da obrigação, além de que será ele a retirar proveito do gozo do bem ao qual foi incorporada aquela beneficiação; V- No segundo caso (reparações já executadas e concluídas) o encargo deve ser suportado, salvo acordo em contrário, pelo alienante, pois que, o adquirente não dispõe agora de quaisquer elementos objectivos que indiquem ou denunciem a existência da obrigação.

²¹ Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. n.º 14836/14.1T8LSB.L1 em que foi Relator Carlos Marinho de 14-09-2017 acedido em www.dgsi.pt em 22/07/2022.



período que originou as despesas em causa, pelo que deve ser dele a responsabilidade pelo seu pagamento²².

No mesmo sentido, o Acórdão da Relação de Évora referente ao Processo 8632/15.6T8STB-A.E1, de 07-06-2018²³ decidiu que:

Tratando-se de prestações destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens necessários a assegurar a funcionalidade normal do condomínio, seria injusto fazê-las recair sobre o adquirente da fracção.

Igualmente representativo é o Acórdão da Relação de Lisboa referente ao Proc. 364/2006-6 em que foi Relator Pereira Rodrigues, de 02-02-2006²⁴, em que se refere que:

Tem entendido a doutrina Henrique Mesquita in “A Propriedade Horizontal no Código Civil Português”, RDES, XXIII, 130 e jurisprudência Ac. da RL de 14.12.2004, in Cj, 2004, V, 117 e ss. que esta obrigação de contribuir para estas despesas das partes comuns é uma típica obrigação *propter rem*. Este tipo de obrigação define-se como “aquela cujo sujeito passivo (o devedor) é determinado não pessoalmente (“*intuitu personae*”), mas realmente, isto é, determinado por ser titular de um determinado direito real sobre a coisa” Menezes Cordeiro, in “Direitos Reais”, Reprint, 366-367. A obrigação de contribuir para as despesas, devidas por obras de conservação e fruição das partes comuns do edifício em propriedade horizontal é, assim, uma obrigação que recai sobre aquele que for titular da fracção integrada no condomínio no momento em que haja lugar ao pagamento da parte do preço que caiba efectuar para a realização das aludidas obras. Poderá suceder, entre outras hipóteses que não interessa considerar, que entre a deliberação de realizar as obras e a conclusão da respectiva empreitada, mas antes de determinado condómino pagar a parte que lhe compete, proceda este condómino à transmissão da sua fracção. Se assim suceder, e salvo acordo em contrário entre vendedor e comprador ou compromisso do vendedor, será o novo condómino o responsável pela liquidação da parte do preço imputado à fracção de que é titular. Isto porque se considera que esta obrigação “*propter rem*”, tem como característica a “*ambulatoriedade*”, no sentido de que a transmissão do direito real de cuja natureza a obrigação emerge implica automaticamente a transmissão desta para o novo titular. E este entendimento é o que parece mais razoável em face de quem tira

²² Veja-se também no mesmo sentido; Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 20315/19.3T8SNT-B.L1-2 em que foi relator Carlos Castelo Branco de 09/09/2021, acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022; Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 6642/17.8T8FNC.L1-8 em que foi relator Tereza Prazeres Pais, de 29/11/2018, acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022; Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 17191/07.2YYLSB-B.L1-6, em foi relator Anabela Calafate, de 13-03-2014, acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022.

²³ Ac. da Relação de Évora referente ao Processo 8632/15.6T8STB-A.E1 em que foi Relatora Conceição Ferreira de 07-06-2018 acedido em www.dgsi.pt em 22/07/2022.

²⁴ Acórdão da Relação de Lisboa referente ao Proc. 364/2006-6 em que foi Relator Pereira Rodrigues, de 02-02-2006, acedido em www.dgsi.pt em 22/07/2022.



proveito do gozo do bem. Assim, no que concerne ao alienante, não se justifica que ele tenha de contribuir para uma despesa de que nenhum proveito lhe poderá advir, uma vez que deixou de usufruir do gozo do prédio. Porém, já parece inteiramente justificável que o adquirente se sujeite ao pagamento de uma despesa de que ele irá de futuro ter benefício. Abra-se um parêntesis para referir, de acordo com a doutrina e jurisprudência acima aludidas, que deve considerar-se como não “ambulatoria”, apesar de obrigação “propter rem”, a obrigação que recai sobre cada condômino de contribuir periodicamente, por regra mensalmente, com uma prestação pecuniária para as despesas do condomínio, por se tratar de prestações que são devidas como contrapartida da fruição das partes comuns, pelo que seria ilógico e infundado fazer recair sobre o adquirente da fração o pagamento de prestações em atraso e da responsabilidade do alienante.

No âmbito da segunda corrente jurisprudencial, o Ac. da Relação de Guimarães referente ao Proc. 1521/20.4T8GMR-A.G1, em que foi relator Eduardo Azevedo, de 08/04/2021²⁵ veio decidir que a obrigação de pagamento de obras de conservação do telhado e fachadas, já aprovadas à data da transmissão da fração se transmitem ao novo proprietário não tendo ainda sido realizadas. Para fundamentar tal decisão invoca a fundamentação atinente à segunda corrente doutrinária:

A resposta à questão colocada está longe de ser pacífica, mas, face ao exposto, perfilha-se a seguinte conclusão: no caso da alienação de frações com dívidas ao condomínio, este, para reaver o seu crédito coercivamente deve, em princípio, intentar uma ação executiva contra o adquirente da fração em questão, pois estamos perante uma típica obrigação propter rem e, por isso, ambulatoria. Só assim se concretiza uma correta interpretação das normas jurídicas e se prevê o equilíbrio das posições de todos os interessados. Como salienta José Alberto C. Vieira, para quem a transmissão do direito real implica a transmissão da obrigação real “Se a fonte da obrigação propter rem é o direito real, o titular respetivo está investido no dever de a cumprir, mesmo que eventualmente haja adquirido o direito após o vencimento da mesma.

Ora, da análise realizada podemos afirmar que a orientação que foi adotada maioritariamente pela doutrina e jurisprudência, correspondente ao pensamento de Henrique Mesquita, na qual se concede ênfase à relação entre a obrigação de pagamento e a fruição.

Sucede que esta relação entre o proveito e a responsabilidade do pagamento das despesas não foi acolhida pelo legislador, com a Lei 8/2022 de 10 de janeiro. O legislador impõe agora a obrigação de pagamento a quem é proprietário da fração no momento do vencimento da obrigação. Verifica-se que deixou de existir a clássica relação entre a

²⁵ Ac. da Relação de Guimarães referente ao Proc. 1521/20.4T8GMR-A.G1, em que foi relator Eduardo Azevedo, de 08/04/2021, acedido em www.dgsi.pt em 27/07/2022.



obrigação de cumprimento e o gozo da coisa, o que não nos parece justo e coerente²⁶. A redação constante do artigo 1424-A, n.ºs 3 e 4 do Código Civil impõe que se o alienante já gozou a obra, mas a obrigação de pagamento só se venceu após a transmissão do direito de propriedade será o adquirente a suportar o seu pagamento. Se a alienação ocorrer depois do vencimento da obrigação será sempre quem aliena o direito de propriedade, o responsável pelo pagamento, mesmo que a obra ainda não tinha sido realizada, revertendo a favor de quem adquiriu²⁷.

Foi assim afastada a análise casuística que vinha sendo realizada, por parte significativa da doutrina e da jurisprudência, como já se referiu.

Por outro lado, como o artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil não respondia à questão da ambulatoriedade, parece que o legislador pretendeu extinguir a controvérsia existente. De realçar que, de qualquer forma, fica de ora em diante fixado legislativamente quem é o responsável pelo pagamento da dívida ao condomínio, evitando-se deste modo, a análise casuística que poderia ser potenciadora de decisões judiciais contraditórias, ou aparentemente contraditórias, o que não deixa de ser positivo tendo em vista a certeza e a segurança na aplicação do direito. Diga-se que a questão de saber quem é que gozava da coisa e por tal motivo seria o responsável pelo pagamento, nem sempre era de fácil resposta²⁸.

4. A NOVIDADE DO ARTIGO 1424º - A N.S 1 E 2

Nos termos do artigo 1424º-A, n.º 1 do Código Civil, atualmente a escritura ou o documento particular autenticado de alíneação da fração tem de ser instruída com a declaração emitida pelo administrador da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio, em vigor relativamente à 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 vencimento²⁹.

De acordo com o n.º 2 do artigo 1424º-A do Código Civil, o alienante antes da alienação terá de requerer ao administrador a dita declaração, que este emitirá no prazo máximo de 10 dias, e que será um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa (salvo o disposto no n.º 3).

²⁶ Veja-se Margarida Costa Andrade na sua exposição de 4 de maio de 2022, efetuada online, denominada “Alterações ao regime da propriedade horizontal – Lei 8/2022 de 10 de janeiro” acedida em 5 de setembro de 2022 em <https://www.youtube.com/watch?v=prBpoywiLmY>

²⁷ Concordamos com a opinião expressada por Margarida Costa Andrade na exposição de 4 de maio de 2022, efetuada online, denominada “Alterações ao regime da propriedade horizontal – Lei 8/2022 de 10 de janeiro” acedida em 5 de setembro de 2022 em <https://www.youtube.com/watch?v=prBpoywiLmY>;

²⁸ Sobre esta temática veja-se, Miguel Assis Raimundo - *Responsabilidade do adquirente de fração autónoma por prestações de condomínio já vencidas*. Cadernos de Direito Privado n.º 26, abril/junho 2009

²⁹ Em consonância foi alterado o Código do Notariado - artigo 54º n.º 3:” Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que se faça referência à declaração prevista no n.º 2 do artigo 1424.º-A do Código Civil, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.”



Esta declaração, por um lado terá de descrever todas as obrigações inerentes ao condomínio no que concerne aos encargos e por outro lado terá de conter as obrigações reais vencidas e não vencidas. Pretendeu assim, o legislador com esta imposição assegurar que o adquirente tome conhecimento das suas obrigações, enquanto condômino.

Preocupante parece-nos o constante do artigo 1424º-A, n.º 3 do Código Civil que consigna que será civilmente responsável o administrador de condomínio se não emitir a declaração, não a emitir a atempadamente, ou não a emitir de forma exata e completa. Na verdade, a imposição desta obrigação e as consequências advenientes do seu incumprimento, farão com que muitos condôminos venham a recusar assumir o cargo de administrador, com receio de não conseguirem cumprir de forma adequada a sua obrigação e incorrerem em litígios judiciais indesejáveis. Julgamos que, sendo o negócio realizado entre o alienante e o adquirente da fração, deveria ser o alienante, ao abrigo do princípio da boa-fé, a fornecer as informações constantes da dita declaração e não o administrador, que não é sequer um dos contratantes. Por outro lado, esta solução legal provocará uma crescente profissionalização da administração de condomínio, que penalizará os pequenos edifícios, com encargos crescentes.

Tal como anteriormente se referiu, é responsável pelo pagamento das dívidas, o proprietário da fração no momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, mas de forma surpreendente, o artigo 1424º-A, n.º 3 estabelece que se o adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador, aceitará, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor para com o condomínio. Temos dificuldade em aceitar esta solução como equilibrada e correta. Isto significa que na sequência de tal declaração, o adquirente irá assumir a responsabilidade pelo pagamento de serviços e despesas dos quais não beneficiou, nem irá beneficiar³⁰. Para além disso, o regime do direito das obrigações em geral, particularmente quanto à transmissão singular de dívidas - artigo 595º e ss. do Código Civil (assunção de dívida) que exige a intervenção do credor ratificando ou intervindo contratualmente - é aqui preterido, sendo uma alteração que retira coerência e unidade ao sistema jurídico.

5. A INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 6º N.º 5 DO DL 268/94 ALTERADO PELA LEI 8/2022

O artigo 6º n.º 5 do DL 268/94 com a redação que lhe foi dada pela lei 8/2022 de 10 de janeiro pretende “obrigar” o administrador a cobrar os créditos do condomínio, fixando-lhe para tal um prazo de 90 dias, a partir do primeiro incumprimento. No entanto, mais uma vez, a sua redação não nos parece a mais feliz, levantando-se dúvidas interpretativas, senão vejamos: consta do referido n.º 5 que:

³⁰ Veja-se a este propósito, Margarida Costa Andrade na exposição de 4 de maio de 2022, efetuada online, denominada “Alterações ao regime da propriedade horizontal – Lei 8/2022 de 10 de janeiro” acedida em 5 de setembro de 2022 em <https://www.youtube.com/watch?v=prBpoywiLmY>



A ação judicial referida no número anterior deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condômino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condôminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

Ora, o legislador pretende impor duas condições cumulativas para que o administrador não tenha de interpor a ação, nomeadamente a existência deliberação e estar perante dívidas de pequeno valor. A exigência de duas condições cumulativas parece resultar da utilização do “e”? Ou pelo contrário, basta estarmos perante uma dívida de pequeno montante para o administrador não esteja obrigado a intentar a ação? De igual forma, se existir apenas a deliberação da Assembleia já não será o administrador obrigado a intentar ação, independentemente do valor do crédito?

Na verdade, parece que o legislador terá tido a intenção de obrigar o administrador a intentar ação judicial no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento, sem necessidade de qualquer autorização da Assembleia, quando que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil. O administrador só não estará obrigado a fazê-lo quando a Assembleia deliberar no sentido da não cobrança judicial. Assim o refere Márcia Passos, uma das autoras do Projeto de Lei 718/XIV/2³¹.

Se esta foi a intenção de legislador parece-nos que a redação do número 5º do artigo 6º do DL 268/94 deveria ter sido outra, pelo que deveria ter constado: *A ação judicial referida no número anterior deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condômino, desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil, salvo deliberação em contrário da assembleia de condôminos.*

Em conclusão se dirá que, a interpretação do pensamento legislativo que parece mais adequada, será no sentido de que:

- Se o administrador se deparar com um primeiro incumprimento superior a 90 dias, de valor inferior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil, não está obrigado a intentar ação judicial;
- Estando perante valor inferior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil, só poderá intentar a competente ação se a assembleia deliberar nesse sentido, conferindo-lhe poderes para o efeito.
- Se a dívida for superior ao valor indexante de apoios sociais do respetivo ano civil e se o primeiro incumprimento do condômino for superior a 90 dias, não só o administrador não necessita de deliberação ou autorização, como estará obrigado a intentar ação (salvo deliberação da Assembleia no sentido da não cobrança).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

³¹ Assim o refere Márcia Passos, uma das autoras do Projeto de Lei 718/XIV/2 - <https://observatorio.almedina.net/index.php/2022/01/13/propriedade-horizontal-resumo-das-alteracoesao-regime-lei-n-o-8-2022-10-01/>. Consultado em 12/05/2022



Da análise que fizemos às alterações introduzidas nas normas referidas, cumpre salientar em conclusão que não nos parece necessária, nem feliz a alteração efetuada ao artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil tanto mais que esta norma já definia quem era o responsável pelo pagamento das despesas condominiais, embora não o fizesse em caso de alienação. Acresce que, a redação contante do artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil, encontra-se em contradição com os n.ºs 3 e 4 do artigo 1424-A, o que veio provocar dúvidas quanto à sua interpretação, que poderão fomentar a litigiosidade dentro e fora dos tribunais. Não podemos afirmar que o n.º 1 do artigo 1424º estabelece a regra, e que o n.º 3 e 4 do artigo 1424º-A, contêm uma exceção, uma vez que o artigo 1424º, n.º 1 do Código Civil e o art.º 1424º-A n.ºs 3 e 4 tratam agora da mesma questão de saber quem será o responsável pelo pagamento das dívidas ao condomínio, em caso de alienação.

De qualquer forma, o artigo 1424º-A do Código Civil vem estabelecer que a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas (n.º 3) e 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 (n.º 4). Neste sentido, em caso de alienação da fração, resulta que o adquirente só será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais que se vençam após a sua aquisição. Foi assim abandonada a doutrina e a jurisprudência dominante que efetuavam uma análise casuística tendo em atenção a clássica relação entre a obrigação de cumprimento e o gozo da coisa, o que permitia uma solução justa e equilibrada. No entanto, em abono da verdade, a solução legal ao terminar com a análise casuística permite uma maior segurança e certeza na aplicação do direito.

O constante do artigo 1424º-A, n.º 3 do Código Civil consigna que será civilmente responsável o administrador de condomínio se não emitir a declaração, não a emitir atempadamente, ou se a emitir de forma inexata e incompleta. A imposição desta obrigação e as consequências advenientes do seu incumprimento, farão com que muitos condóminos venham a recusar assumir o cargo de administrador, provocando uma maior profissionalização da administração de condomínio e um aumento de despesa para os condóminos.

É responsável pelo pagamento das dívidas, o proprietário da fração no momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, mas o artigo 1424º-A, n.º 3 estabelece que se o adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador, aceitará, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio. Temos dificuldade em aceitar esta solução como equilibrada e correta. Isto significa que o adquirente irá suportar o pagamento de serviços e despesas dos quais não beneficiou, nem irá beneficiar. Acresce que a punição sofrida pelo facto de não ter pedido uma declaração – suportar o pagamento de dívida alheia- não se mostra adequada, nem razoável.



No que diz respeito ao artigo 6º, n.º 5 do DL 268/94 com a redação que lhe foi dada pela Lei 8/2022, podemos concluir que se administrador se deparar com um primeiro incumprimento superior a 90 dias, de valor inferior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil, não está obrigado a intentar ação judicial. Por outro lado, estando perante valor inferior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil, só poderá intentar a competente ação se a assembleia deliberar nesse sentido, conferindo-lhe poderes para o efeito. Por fim, como já se referiu, se a dívida for superior ao valor do indexante de apoios sociais do respetivo ano civil e se o primeiro incumprimento do condômino for superior a 90 dias, não só o administrador não necessita de deliberação ou autorização, como estará obrigado a intentar ação (salvo deliberação da Assembleia no sentido da não cobrança).

REFERÊNCIAS

Livros impressos

- ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil-Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 5ª edição, 2000;
- CORDEIRO, António Menezes – *Direitos Reais*, Lex-Edições Jurídicas Lisboa: LexEdições Jurídicas, 1993;
- FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris, Lisboa, 6ª Edição (atualizada e revista), 2009;
- FRAGA, Carlos; Moreira, Álvaro, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, reimpressão, 2022;
- GONZÁLEZ, José Alberto, *Direitos Reais*, Quid Juris, Lisboa, 5ª edição, 2015;
- JUSTO, A. Santos, *Direitos Reais*, Quid Juris, Lisboa, 7ª edição, 2020;
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 9ª edição, 2020;
- MESQUITA, Henrique, *Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1997;
- NATUCCI, Alessandro *La Tipicità dei Diritti Reali*, 2 Vols, Pádua, Cedam, 1982 e 1985
- Passinhas, Sandra, *A Assembleia de Condôminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina Coimbra, 2ª Edição, 2009;



- PINTO DUARTE, Rui, *Curso de Direitos Reais*, Principia, Parede, 3ª edição revista e aumentada, 2013;
- RAIMUNDO, Miguel Assis - *Responsabilidade do adquirente de fração autónoma por prestações de condomínio já vencidas*. Cadernos de Direito Privado n.º 26, abril/junho 2009;
- VARELA, ANTUNES, João de Matos, “*Das Obrigações em Geral*, Vol I, Coimbra Editora, Coimbra, 10ª Edição, 2005;
- VARELA, ANTUNES, DE LIMA, PIRES, *Código Civil Anotado*, Vol III, 2ª edição revista e atualizada (reimpressão), 2ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1987.
- VIEIRA, José Alberto C., *Direitos Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 2008;

Jurisprudência

- Ac. do STJ referente ao Proc. 10076/03.3TVLSB.L1.S1 em que foi Relator Salazar Casanova de 08-06-2017, acedido em www.dgsi.pt em 11/07/2022;
- Ac. do STJ, referente ao Proc. 07B577, em que foi relator Pereira da Silva de 17-04-2007, acedido em www.dgsi.pt em 27/07/2022;
- Ac. da Relação do Porto referente ao Proc. 2332/20.2T8PNF.P1, em que foi relator Fernanda Almeida de 09/06/2021, acedido em www.dgsi.pt em 15/07/2022;
- Ac. da Relação do Porto referente ao Proc. 99/18.3T80VR-A.P1 em que foi relator Manuel Domingues Fernandes de 09-03-2020 acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022;
- Ac. da Relação do Porto de 16-12-1997, que tem como relator Manuel Domingues Fernandes referente ao processo n.º 9720870, acedido em www.dgsi.pt em 15/07/2022;
- Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 20315/19.3T8SNT-B.L1-2 em que foi relator Carlos Castelo Branco de 09/09/2021, acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022;
- Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 6642/17.8T8FNC.L1-8 em que foi relator Tereza Prazeres Pais, de 29/11/2018, acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022;
- Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. n.º 14836/14.1T8LSB.L1 em que foi Relator Carlos Marinho, de 14-09-2017, acedido em www.dgsi.pt em 22/07/2022;
- Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 17191/07.2YYLSB-B.L1-6, em foi relator Anabela Calafate, de 13-03-2014, acedido em www.dgsi.pt em 25/07/2022;



Ac. da Relação de Lisboa referente ao Proc. 364/2006-6 em que foi Relator Pereira Rodrigues, de 02-02-2006, acedido em www.dgsi.pt em 22/07/2022.

Ac. da Relação de Évora referente ao Processo 8632/15.6T8STB-A.E1 em que foi Relatora Conceição Ferreira de 07-06-2018 acedido em www.dgsi.pt em 22/07/2022; -

Ac. da Relação de Guimarães referente ao Proc. 1521/20.4T8GMR-A.G1, em que foi relator Eduardo Azevedo, de 08/04/2021, acedido em www.dgsi.pt em 27/07/2022;

Artigo Acessível Online:

PASSOS, Márcia uma das autoras do Projeto de Lei 718/XIV/2 -

<https://observatorio.almedina.net/index.php/2022/01/13/propriedade-horizontalresumo-das-alteracoes-ao-regime-lei-n-o-8-2022-10-01/>. Consultado em 12/05/2022

Conferência online

COSTA ANDRADE, Margarida, exposição de 4 de maio de 2022, efetuada online, denominada “Alterações ao regime da propriedade horizontal – Lei 8/2022 de 10 de janeiro” acedida em 5 de setembro de 2022 em <https://www.youtube.com/watch?v=prBpoywiLmY>