

INFORMAÇÃO AOS ASSOCIADOS – 08/2022

DECLARAÇÃO DE ENCARGOS DE CONDOMÍNIO PARA EFEITOS DE ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO

Como é do conhecimento geral, entrou em vigor a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que altera o regime da propriedade horizontal. Esta alteração aditou ao Código Civil o artº 1424º-A, que nos fala da responsabilidade por encargos do condomínio e impõe ao administrador a emissão de **declaração para efeitos de alienação da fração**.

Tivemos conhecimento que algumas entidades estão a exigir o seguinte:

- O preenchimento da declaração segundo modelo por elas produzido;
- Que conste da declaração que o condomínio não aprovou obras;
- Que seja anexada à declaração a ata da eleição do administrador do condomínio;
- Que, sendo uma empresa administrador do condomínio, seja também anexada a certidão permanente ou facultado o respetivo código de acesso;
- Que a assinatura aposta na declaração seja reconhecida.

Vejamos o que diz o artigo 1424º-A:

"1 — O condómino (...), requer ao administrador a emissão de 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 pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.

2 — A declaração (...) é emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento e constitui um documento instrutório obrigatório da escritura (...), salvo o disposto no número seguinte.

3 — A responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração,

que prescinde da declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

4 — (...)”

Face a esta norma, o administrador está apenas obrigado a emitir a declaração, nos termos e no prazo nela referidos e nada mais!

Porém, **poderá admitir-se a apresentação da ata da eleição do administrador, de forma a comprovar a sua legitimidade para emitir tal declaração.** Contudo, também se terá de dizer que a pessoa que emite a declaração é responsável pelos seus atos, incorrendo em responsabilidade civil e até criminal, caso emita uma declaração falsa.

Por outro lado, **o reconhecimento é a única forma de garantir que a assinatura é verdadeira e não se trata de uma falsificação.** No entanto, aconselha-se a cobrança de todas as despesas inerentes ao reconhecimento, que pode ser feito pelas Câmaras de Comércio e Indústria, Conservadores, Notários, Advogados e Solicitadores.

Ir além destas exigências que, mesmo assim, não estão previstas neste artigo, nem em qualquer outra norma legal, parece-nos excessivo e até abusivo.