

## **INFORMAÇÃO AOS ASSOCIADOS – 11/2022**

### **DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO**

Têm sido várias as dúvidas colocadas sobre a declaração para efeitos de alienação de fração, assim como têm sido várias as exigências sobre o seu conteúdo. Sobre o assunto, entendemos vir novamente esclarecer o seguinte:

1. O administrador do condomínio só é obrigado da emitir a declaração com o conteúdo que está expresso na lei (n.º 1 do art.º 1424.º-A do Código Civil), ou seja, deve declarar:
  - a) O montante de todos os encargos de condomínio em vigor, relativamente à respetiva fração, mesmo aqueles que ultrapassem a data da declaração, fazendo menção ao exercício do condomínio. No caso de algum encargo ultrapassar o exercício em curso, deve mencionar-se esse facto.
  - b) A natureza de cada um desses encargos, que podem ser de despesas correntes, fundo comum de reserva, seguro, obras, reposição de saldo, despesas extraordinárias, etc.
  - c) Data de vencimento de cada um dos encargos, mesmo que ultrapasse a data de emissão da declaração.
  - d) Que não existe qualquer dívida (encargos que já tenham sido vencidos) à data da emissão da declaração e, existindo,
  - e) Que existem dívidas (prestações já vencidas e que não foram pagas), descrevendo também a sua natureza, montante, data de constituição da dívida e vencimento.
2. A declaração deve ser emitida no prazo de 10 dias após ser requerida pelo condómino. Aconselhamos que não sejam emitidas imediatamente após o seu pedido, por ser uma declaração que obriga a uma análise sobre o que foi deliberado (aprovado) pela assembleia de condóminos, verificação da conta-corrente do condómino, verificação da conta bancária (no caso de o condómino informar que efetuou o pagamento nesse dia ou nos dias anteriores), etc, sendo qualquer erro da responsabilidade do administrador do condomínio.
3. Não é exigida a declaração no caso de venda judicial, o que significa que uma fração que tenha dívidas ao condomínio e o seu proprietário seja, por exemplo, declarado

insolvente e essa fração vendida no âmbito da insolvência (ou de uma execução judicial), a dívida poderá tornar-se incobrável.

4. Conforme já comunicamos anteriormente, entendemos que a decisão de cobrar qualquer importância pela emissão desta declaração cabe a cada uma das empresas; no entanto, recordamos que a emissão da declaração está inserida nas funções do administrador do condomínio, razão porque sugerimos que a sua emissão não implique a cobrança de qualquer valor suplementar, salvo o das respetivas despesas, como fotocópias da ata da eleição ou reconhecimento da assinatura, se e quando exigidos.
5. Sugerimos um modelo de declaração, que anexamos, merecendo as necessárias adaptações e sobre a qual tecemos as seguintes notas:
  - a) Aconselhamos que seja o gerente da empresa administradora do condomínio (no caso de sociedades por quotas) a assinar a respetiva declaração. A responsabilidade pela emissão da declaração é sempre da empresa, mesmo quando seja assinada por um colaborador.
  - b) Quando uma fração tenha dívidas em contencioso, deve fazer-se igualmente menção a essa dívida e ao facto de estar em contencioso.
  - c) Os encargos de condomínio deverão ser devidamente detalhados e, sempre que o exercício não corresponda ao ano civil, deverá ser referenciado o início e o fim desse exercício.
  - d) Deverão ser mencionados todos os encargos que ultrapassem o âmbito do ano civil ou exercício, com referência ao respetivo período.