

INFORMAÇÃO AOS ASSOCIADOS – 18/2022

DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

Porque vários colegas nos solicitaram informação sobre o prazo a que o administrador do condomínio está obrigado a manter os documentos do condomínio sob a sua guarda, solicitamos o parecer do gabinete jurídico que presta apoio à APEGAC, que nos transmitiu o seguinte:

1. O **dever de guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio**, está atualmente previsto na alínea n) do artigo 1436.º (Funções do administrador) do Código Civil (CC) (e que correspondia na versão anterior do à al. m) do mesmo artigo); Para efeitos de qualificação do conceito de documentos importa ter presente o artigo 362.º do Cód. Civil que expressa que "*prova documental é a que resulta de documento; diz-se documento qualquer objeto elaborado pelo homem com o fim de reproduzir ou representar uma pessoa, coisa ou factó*".
2. Tal dever não se confunde com o **dever** de prestar contas à assembleia cuja previsão consta na alínea l) do mesmo artigo (funções do administrador) e que correspondia na versão anterior à al. j), sendo manifestamente diferente.
3. Deve-ser ter presente o facto de que **uma vez cumprido o dever de prestar contas, os documentos que titulam essa prestação de contas passam a ser documentos** que dizem respeito ao condomínio e, portanto, sujeitas ao regime do dever do administrador guardar os documentos.
4. Assim, cumprido o dever de prestar contas surge na esfera jurídica do administrador o dever de as guardar como documentos que atestam a globalidade dessa realidade jurídica. Note-se que essa globalidade jurídica abrange uma ampla diversidade de interesses jurídicos a que necessariamente vão corresponder prazos diferentes para as acautelar. Vejamos a título de exemplo: o interesse dos condóminos que queiram provar o cumprimento do dever de pagamento das suas quotas, ou simplesmente de os consultar; o interesse dos administradores que queiram atestar que cumpriram o

dever de prestar contas; o interesse do estado para efeitos de cumprimento dos deveres fiscais...

5. Importa nesta fase, fazer desde já uma ressalva. Existindo os documentos solicitados (atas, contas, orçamentos e despesas) a administração não pode impedir a consulta dos mesmos aos condóminos, não se vislumbrando norma que possa impedir o acesso a tal direito.
6. Não existindo os documentos, que digam respeito ao condomínio, por não terem sido guardados e mantidos, importa aferir se existiu violação do dever da administração do condomínio (atual ou anteriores). A violação do dever de guarda e manutenção de documentos releva para efeitos de responsabilidade pelos prejuízos causados (ver atual n.º 3 do artigo 1436.º do CC).
7. A lei não estabelece um prazo, limite temporal, para o dever de o administrador guardar os documentos, nem estabelece uma graduação de importância de documentos a guardar. Bem antes pelo contrário estabelece um critério amplo (**todos os documentos que "digam respeito ao condomínio"**). Pelo que se entende que os documentos devem ser mantidos a todo o tempo.
8. Deixa-se alguns exemplos, pois crê-se impossível elencar todas as situações, cuja prova carece de documento e respetivo prazo necessário para a sua guarda e manutenção:
 - o original do regulamento do condomínio, não revogado, é necessário a todo o tempo, assim como o título constitutivo da propriedade horizontal;
 - o prazo ordinário da prescrição é de vinte anos (art.º 309º do CCI);
 - os documentos que comprovem o pagamento dos serviços incluídos nas prescrições presuntivas (cfr. arºs 312º e segs. do CC);
 - as dívidas dos condóminos (cfr. art.º 309º e 301º, al. g) do CC);
 - prazo de garantia da empreitada (cfr. art.º 1225º do CC);
 - prazos estabelecidos nas garantias dos imóveis e móveis (Decreto-Lei 84/2021 de 18 de outubro);
 - prazo estabelecido no CIVA (art.º 52º): 10 anos.



9. A utilidade do documento a manter ou a guardar varia em função da particularidade da situação. Sendo certo que os documentos se destinam em última análise a provar factos jurídicos. Esgotada a necessidade de prova por se ter esgotado o prazo de caducidade ou de prescrição o documento cujo facto se visava provar perde serventia.

10. Em conclusão: os documentos que digam respeito ao condomínio devem ser mantidos e guardados pelo administrador a todo o tempo. A violação desse dever importa em responsabilidade civil e criminal do administrador. A utilidade e a necessidade do documento varia em função da particularidade da situação jurídica em concreto e do prazo estabelecido na lei para a caducidade e prescrição dessa situação em concreto. Esgotado o prazo da caducidade ou de prescrição da situação em concreto fica esgotada a responsabilidade do administrador por não existir interesse de prova a acautelar com a manutenção da guarda do documento. Ressalva-se a possibilidade de a assembleia de condóminos fixar um prazo limite para a destruição dos documentos que suportam as contas do condomínio. Assim, caso o condomínio não tenha espaço físico para guardar os documentos e não tendo também o administrador esse espaço, este deverá levar o assunto à assembleia de condóminos, para ser esta a decidir a forma de armazenamento do arquivo, reforçando-se que o administrador deve ter sempre em sua posse os principais documentos do condomínio, como é o caso do título constitutivo da propriedade horizontal, plantas do edifício, regulamento do condomínio, livros de atas, inventário, etc.

N O V O S A S S O C I A D O S

No decurso do mês de julho foram cinco as empresas de administração de condomínios que se associaram à APEGAC, contribuindo para o fortalecimento da associação e para a união do nosso setor de atividade. A estas empresas damos as boas vindas, com votos de muito êxito, garantindo todo o apoio que nos seja possível.



Estas são as empresas que se juntaram à APEGAC, a quem agradecemos a confiança que em nós depositam:

- Moedas & Teixeira - Facility Services, Lda – Lisboa – sócio número quatrocentos e um;
- Mário Prudêncio – Portimão – sócio número quatrocentos e dois;
- STAdministra – Santo Tirso – sócio número quatrocentos e três;
- Infinitoásis – Portimão – sócio número quatrocentos e quatro;
- Foco Vertical, Unipessoal, Lda – Porto – sócio número quatrocentos e cinco.

I FEIRA DO CONDOMÍNIO E

V CONGRESSO APEGAC

Dias 10 e 11 de novembro de 2022

-----FALTAM 10 DIAS PARA TERMINAR A PRÉ-VENDA -----

Está a decorrer a pré-venda das entradas com um preço especial para os nossos associados, até 12 de agosto, de €40,00, por pessoa, o que inclui a entrada na Feira e no Congresso e o almoço do dia 11. O preço normal da entrada, a partir do dia 12 de agosto, será de €50,00 por pessoa.

Para garantir a presença e poupar dinheiro, reserve já a sua entrada! Aproveite esta oferta!

Inscreva-se:

AOS GERENTES E COLABORADORES DAS EMPRESAS

ASSOCIADAS DA APEGAC, DESEJAMOS

BOAS FÉRIAS



2 de agosto de 2022