

# DÍVIDAS AO CONDOMÍNIO NA VENDA DE IMÓVEIS

## NOVAS REGRAS:

### Lei 8/2022, de 10 de janeiro:

Com a entrada em vigor da **Lei 8/2022, de 10 de janeiro**, o regime da propriedade horizontal passou a ter novas regras.

Assim, a partir de 10 de abril de 2022, caso pretenda vender a fração de um imóvel terá obrigatoriamente de pedir ao administrador do condomínio uma **declaração** donde constem os montantes de **todos os encargos de condomínio** em vigor para a fração que pretende transmitir, a sua natureza, respetivos prazos de pagamento, bem como eventuais dívidas, com identificação da respetiva natureza, montantes, datas de constituição e de vencimento.

**Caso o comprador prescindir de referida declaração** deve declará-lo expressamente no ato de compra e venda e deve também ter consciência de que, **nesse caso, estará a assumir a responsabilidade pelas eventuais dívidas ao condomínio por parte do anterior proprietário**, ou seja, do vendedor.

Uma vez solicitada a declaração, o administrador de condomínio tem um prazo máximo de 10 dias para a emitir.

Em regra, a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida com referência ao momento em que a dívida deveria ter sido liquidada.

Mas o adquirente pode declarar expressamente que prescinde da declaração do administrador, o que faz com que aceite, por conseguinte, a responsabilidade por qualquer eventual dívida do vendedor ao condomínio.

Independentemente da sua natureza, os montantes que constituam encargos do condomínio e que se vençam depois

da transmissão da fração serão sempre da responsabilidade do novo proprietário.

### Regra para a realização dos atos de compra e venda:

Por via das presentes alterações, a declaração de dívida ao condomínio passa a constituir **documento instrutório obrigatório** da escritura ou do documento particular autenticado (DPA) de alienação da fração.

Só assim não será se o adquirente declarar expressamente, na escritura ou no DPA, que prescinde de tal declaração do administrador o que, a acontecer, como já vimos, equivalerá à aceitação da responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

### Esta menção deverá passar a constar do registo predial.

### Esta declaração será exigível nas vendas executivas?

A este propósito, já veio a ordem dos solicitadores e agentes de execução emitir um comunicado no sentido de que esta regra não deve aplicar-se às vendas judiciais que, por norma, são feitas livres de quaisquer ónus ou encargos.

Quanto a este tema teremos de aguardar novos desenvolvimentos sendo que, à data e de forma transversal, a regra é a de que esta declaração será obrigatória para todo e qualquer ato pelo qual se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios.