

Propriedade Horizontal - A simplificação do regime jurídico

O Regime Jurídico da Propriedade Horizontal acaba de ser alterado e, de acordo com o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, trouxe uma série de novidades, tendo como principal enfoque a simplificação de determinados atos administrativos e, consequentemente, combate ao registo altamente burocrático que se vislumbra no Ordenamento Jurídico Português.

Neste sentido, há alterações importantes no âmbito daquilo que é a gestão de Condomínios, ou seja, a Assembleia de Condóminos deixa de ter qualquer poder na tomada de decisão no caso de estarmos perante um estabelecimento que se transforme numa habitação.

Vejam, até à data esta transformação necessitava da autorização da Assembleia de Condóminos, aprovada por maioria de dois terços. Agora, o novo diploma trouxe com ele um aditamento fundamental que reside no expressamente consagrado artigo 1422.º-B do Código Civil em que retira a necessidade dos condóminos terem qualquer tipo de interferência quando o proprietário da fração de comércio, serviços, armazém, etc., tem a intenção de alterar o fim a que este se destina, isto é, poderá transformá-la em fração para habitação.

Todavia, tal não implica que o proprietário esteja totalmente desobrigado de qualquer atuação uma vez que a Câmara Municipal tem de ser consultada de forma prévia e, posteriormente, após a execução dos trabalhos, verificar se existem as condições básicas de habitabilidade. Também, se houver transformação da fração para espaço destinado à habitação e a mesma implicar que haja alterações estéticas e arquitetónicas nas partes comuns do edifício deve a Assembleia de Condóminos aprovar que tais modificações sejam realizadas. Não obstante, se a transformação para espaço habitacional não implicar quaisquer alterações nas partes comuns, o proprietário apenas deverá comunicar ao Condomínio que procedeu a tais transformações. Ou seja, a obrigatoriedade de realizar uma comunicação à Assembleia de Condóminos e esta, por sua vez, teria necessariamente de autorizar qualquer procedimento desta natureza deixa de existir; temos agora um regime jurídico simplificado em que exige apenas a comunicação prévia à Câmara Municipal e, consequentemente, a sua verificação e ainda a mera comunicação ao Condomínio no término dos trabalhos de transformação.

Note-se que a transformação em fração para habitação estará aqui compreendido a alteração das respetivas frações em alojamento local, habitação para arrendamento, habitação própria.

Por seu turno, é de referir que a transformação em sentido contrário continuará a ser exigida aprovação por parte da Assembleia de Condóminos, isto é, no caso de estarmos perante a transformação de uma fração com fim habitacional num estabelecimento deverá esta ser autorizada pelo Condomínio.

Em plena crise habitacional que se vive um pouco por toda a Europa, este Decreto-Lei visa potenciar o aumento da oferta no mercado habitacional e, no fundo, a simplificação dos atos administrativos inerentes ao objeto deste diploma legal.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil