

**DIVULGAÇÃO**

N.º 1/ CC /2023

N/Referência: **C.N. 3/2022 SJ-CC**

Data de despacho: 20-03-2023

Consulente: **Serviços Jurídicos**

Assunto: **Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que revê o regime da propriedade horizontal – aditamento do art. 1424.º-A ao Código Civil e alteração ao art. 54.º do Código do Notariado**

Palavras-chave:

No processo **C.N. 3/2022 SJ-CC**, conforme despacho da Senhora Presidente do Conselho Diretivo de 20.03.2023, foi firmado o seguinte entendimento:

**1 – A falta de referência à declaração prevista no n.º 2 do artigo 1424.º -A do Código Civil, no instrumento de titulação do contrato de alienação de fração autónoma, deverá constituir motivo de provisoriedade por dúvidas, caso não seja suprida nos termos do artigo 73º do Código do Registo Predial, mediante comprovação de que a declaração existia à data da transmissão e era do conhecimento das partes.**

**2 - As normas do artigo 1424.º-A/2 do Código Civil e do artigo 54.º/3 do Código do Notariado são aplicáveis à venda de fração autónoma em processo executivo ou em processo de insolvência, desde que se trate de modalidade de venda sujeita à forma legal do contrato de compra e venda.**

**3 – O artigo 54.º/3 do Código do Notariado apresenta uma fórmula demasiado ampla, que se mostra incompatível com a racionalidade da norma do Código Civil para que remete, pelo que deverá ser interpretado restritivamente, de modo a abranger apenas os atos de alienação indicados na lei substantiva.**

**3.1. Quanto à partilha, seja qual for a natureza jurídica que se lhe queira atribuir, o adquirente da fração autónoma é, ele próprio, contitular do direito partilhado e, portanto, sujeito passivo das obrigações existentes (vencidas ou vincendas), pelo que, em princípio, a questão da responsabilidade pelos encargos do condomínio deverá ser resolvida por via do regime de responsabilidade pela dividas comuns ou pelas dívidas da herança (arts. 2097.º e 2098.º do Código Civil), sendo que o dever de informação ínsito no art. 1424.º-A do Código Civil, mais do que redundante, seria incongruente, dado que o adquirente seria, simultaneamente, sujeito ativo e passivo do mesmo.**

3.2 Quanto aos atos de oneração, menos se compreenderia a exigência da declaração do administrador, porquanto, não havendo *modificação subjetiva* do direito de propriedade horizontal, os *encargos existentes* continuam a ser da responsabilidade do condómino onerante, ainda que a oneração se possa traduzir na constituição de um direito real (limitado) que carregue ele próprio, no seu *estatuto*, obrigações reais originariamente a cargo do proprietário.

4- A declaração do administrador deve conter a indicação de todos os encargos existentes, com especificação da sua natureza e data de constituição, dos seus montantes e dos respetivos prazos de pagamento, ou, tratando-se de encargos já vencidos, da data em que tal vencimento ocorreu.

5- Quando não haja administrador nomeado, caberá ao *administrador provisório*, previsto no artigo 1435.º-A do Código Civil, exercer as correspondentes funções e, assim, emitir também a declaração relativa aos encargos existentes (artigo 1436.º/1/q) do Código Civil).

6- A verificação da qualidade e poderes para o ato do signatário da declaração deverá ser efetuada pela entidade titular, tendo em conta o disposto nos artigos 1435.º e 1435.º-A do Código Civil, a quem também compete proceder ao arquivamento da declaração como documento instrutório do ato (artigo 27.º do Código do Notariado) e dela fazer referência expressa no título (artigo 54.º/3 do Código do Notariado).