



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

# Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Fevereiro 2024

## Simplex Urbanístico – Alterações ao Regime da Propriedade Horizontal

Manuel Henriques	mah@servulo.com
Joana Pinto Monteiro	jpm@servulo.com
Beatriz Negrão Gago	bng@servulo.com
Juliana Figueiredo Reis	jfr@servulo.com

No passado dia 8 de janeiro, foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, ou, como é conhecido: o **Simplex Urbanístico**.

No entanto, este diploma introduziu também alterações no Código Civil, nomeadamente no regime da propriedade horizontal, quando, particularmente, se altere a finalidade de uma fração autónoma para um uso de habitação que, com esta alteração, passa a não carecer da unanimidade dos restantes condóminos sempre que se trate deste uso e os Planos Municipais de Ordenamento do Território confirmem esta possibilidade.

Vejamos,

A alteração da finalidade de cada fração autónoma, até a 1 de janeiro de 2024, estava sujeita às seguintes regras: (i) unanimidade dos condóminos, desde que o título constitutivo da propriedade horizontal previsse a finalidade de cada fração autónoma (1419.º n.º 1 do Código Civil) ou (ii) caso o título constitutivo não dispusesse sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carecia da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (artigo 1422.º, n.º 4 do Código Civil).

A partir do dia 1 de janeiro de 2024, foi estabelecido um regime excecional para os casos em que a alteração do fim ou uso da fração seja para uso habitacional. Nestes casos – e só nestes – a alteração

do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos, podendo ser feita, unilateralmente, a alteração do título constitutivo.

Neste seguimento, caberá aos condóminos que pretendam mudar a utilização da fração o poder de, por ato unilateral, a constar de escritura pública ou documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

Frise-se que a Câmara Municipal continua a ter de atestar que a alteração da propriedade horizontal proposta “unilateralmente” é urbanisticamente admissível, emitindo a necessária certidão, elemento essencial da “instrução” deste ato, para que possa ser efetuada a escritura de alteração da propriedade horizontal. O Código de Notariado continua a prever que “*os instrumentos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que importem alteração da composição ou do destino das respetivas frações só podem ser lavrados se for junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais”* (sublinhou-se). Por outro lado, se houver credores hipotecários parece-nos que os mesmos terão igualmente de dar o seu consentimento para que o registo da alteração da propriedade horizontal seja possível, sendo, contudo, necessária essa verificação nos contratos que lhe está subjacente.

Ainda sobre a intervenção da Câmara Municipal, e tendo em conta as alterações publicadas com o Decreto-Lei n.º 10/2024, a alteração do uso deixará, a partir do próximo dia 4 de março, de estar sujeita a uma prévia “permissão administrativa” (in *casu* a Autorização) passando, nos casos em que a alteração do uso decorra de obra/operação urbanística isenta de controlo prévio, a obrigar à submissão de uma “*Comunicação Prévia com Prazo*” (cf. os novos artigos 62º-B e 62º-C do RJUE), que a Câmara Municipal poderá rejeitar nos 20 dias úteis subsequentes à sua submissão. Assim, *et pour cause*, a “unilateralidade” de alterar o título constitutivo tem como limite a conformidade do uso urbanístico.

Importa notar que os condóminos que procedam à referida alteração, devem comunicar ao administrador do condomínio, no prazo de 10 dias, o teor da escritura pública ou documento particular autenticado.

Note-se que os factos jurídicos que determinem a modificação da propriedade horizontal estão sujeitos a registo, nos termos do artigo 2.º, n.º 1, alínea b) do Código do Registo Predial.

Esta alteração da propriedade horizontal não se aplica a quaisquer outras alterações de usos nas frações autónomas que continuam sujeitas às regras anteriormente referidas.