

Declaração de não dívida ao condomínio



A partir de 10 de abril de 2022 passou a ser obrigatória a apresentação de uma Declaração de Não Dívida ao Condomínio, no ato da escritura de um contrato de compra e venda de uma fração autónoma. Este documento passa a ser exigido pelo notário ou pela entidade que fizer a escritura, como um advogado, solicitador ou na própria conservatória. Passa a ser também obrigação dos próprios condomínios fornecer tal documento quando solicitado.

Tendo sido publicada a [Lei n.º 8/2022 a 10 de janeiro](#), e tendo entrado em vigor a 10 de abril de 2022, esta lei veio rever o Regime da Propriedade Horizontal regulado pelos:

- [Código Civil](#);

- [Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro;](#)
- [Código do Notariado.](#)

Esta Lei realizou várias alterações, mas a que merece maior destaque é a clarificação da Responsabilidade por Encargos do Condomínio, através do aditamento do artigo [1424.º-A do Código Civil](#).

Sendo assim, a partir de 10 de abril de 2022, a venda ou alienação de frações autónomas, seja por escritura de compra e venda ou por documento particular autenticado, passou a ter um novo documento instrutório para a celebração do contrato definitivo de compra e venda ou alienação, ou seja, a Declaração emitida pelo Administrador de condomínio.

Como Pedir

O proprietário condómino que pretende vender ou alienar a sua fração deve pedir ao Administrador do condomínio em tempo útil a emissão da Declaração escrita relativamente à fração autónoma a alienar. Esta Declaração deve ser emitida pelo Administrador do condomínio no prazo máximo de **dez dias seguidos**, contados a partir do momento em que é pedido pelo condómino e deve especificar o montante de todos os encargos de condomínio relativamente à respetiva fração, a sua natureza e os respetivos prazos de pagamento.

Deve ainda, mencionar eventuais dívidas ao condomínio e a sua natureza, os montantes, as datas de constituição e as datas de vencimento. Por esse motivo é que esta declaração passa a ser conhecida como Declaração de Não Dívida ao Condomínio.

Esta Lei veio também clarificar a responsabilidade pelas dívidas existentes, que é atribuída de acordo com o momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas. Ou seja, o anterior proprietário é responsável pelos valores que sejam devidos até à data da escritura e, o novo proprietário apenas é responsável pelos valores que sejam devidos a contar da data da escritura de compra e venda.

Exceção

No entanto, pode ser acordada uma declaração expressa do adquirente na escritura, de que prescinde da declaração a ser emitida pelo Administrador aceitando, assim, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor (anterior proprietário) ao condomínio.

No entanto, é de notar que os encargos do condomínio que se vençam em data posterior à transmissão da fração serão sempre da responsabilidade do novo proprietário.

Exemplo de Minuta de Declaração

Condomínio do Prédio sito em Rua/Av./(outro)

(Código)-(Postal) (Localidade)

NIF (número)

Exmos. Senhores

Localidade, (dia) de (mês) de (ano)

Assunto: Declaração para efeitos da alienação da fração autónoma designada pela letra “...”.

Exmos. Senhores,

Para efeitos de alienação da fração autónoma designada pela letra “...”, correspondente ao (nº) andar, do prédio sito em (morada), em (Concelho), nos termos do art. 1424-A do Código Civil, declara-se o seguinte:

1. As quotas ordinárias desta fração, encontram-se todas pagas até ao dia (dia) de (mês) de (ano);
2. Os encargos do condomínio desta fração, à data de emissão desta declaração, são constituídos por quotas ordinárias, com pagamento mensal, cada uma, no valor de ...€ (por extenso euros), as quais se vencem no primeiro dia do mês a que digam respeito e que deverão ser pagas até ao dia 8 desse mesmo mês;
3. Encontra-se prevista, a necessidade de uma quota mensal extraordinária, aprovadas pela Assembleia Geral de ... de ... de ..., no valor de ...€ (por extenso euros), a serem pagas no decurso deste ano civil, para fazerem face a obras de conservação de (a que se destina a quota extraordinária)
4. Na data de emissão desta declaração, não existem quaisquer dívidas ao condomínio, por parte desta fração;

Por ser verdade,

A Administração