

[Encargos de condomínio](#)

Nova declaração obrigatória para venda de imóvel

Um condómino que celebre contrato de alienação da fração da qual é proprietário, terá de pedir ao administrador do condomínio que emita uma declaração escrita da qual constem todos os encargos de condomínio, incluindo dívidas.

A declaração constitui documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa.

A partir de 10 de abril, data de entrada em vigor da [Lei n.º 8/2022](#), de 10.1 (no que a esta matéria diz respeito) o Código Civil passa a ter novas exigências relativamente aos deveres do condimínio no que respeita a contratos de compra e venda.

Assim, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é proprietário, o condómino deve requerer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste:

- o montante de todos os encargos de condomínio em vigor, relativamente à fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, e
- o montante das dívidas caso existam, a respetiva natureza, datas de constituição e vencimento.

Uma vez solicitada, a declaração deve ser emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do requerimento.

Sem a declaração não poderá ser celebrada a escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração.

Em regra, a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada.

Todavia, o adquirente pode declarar expressamente que prescinde da declaração do administrador, aceitando, assumindo a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio. Também esta declaração tem de constar na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação.

Independentemente da sua natureza, os montantes que constituam encargos do condomínio que se vençam depois da transmissão da fração serão da responsabilidade do novo proprietário.