

Advogada
Maria dos Anjos Guerra

CONDOMÍNIOS

A lei e a prática

- Mais de 100 questões práticas
- Legislação essencial
- Inclui minutas com exemplos de actas, regulamento de condomínio, comunicações, requerimentos de certidões e de vistoria, etc.
- Glossário
- Índices de consulta

VidaEconómica

Maria dos Anjos Guerra
Advogada

CONDOMÍNIOS

A lei e a prática

VidaEconómica

PREFÁCIO

Tenho o maior gosto em deixar aqui breves palavras sobre o livro “Condomínios – A lei e a prática”, da autoria da Sr^a Dr^a Maria dos Anjos Guerra, sendo certo que referir-me ao livro será impossível sem considerar a sua autora.

O livro, cuja utilidade não precisa de ser relevada, expressa conhecimento teórico e prático que julgo difícil, na temática, de superar. Abordando a generalidade das questões com que se convive em situações condominiais – tantas vezes agrestes e determinantes de uma insana conflitualidade –, vale pela clareza com que apresenta soluções e pela fundamentação jurídica que as suporta. Se ao Direito não é possível resolver inequivocamente todos os conflitos de interesses, o certo é que, quando ao conhecimento da normatividade legal se acrescenta o bom senso e experiência, tudo se tornará mais simples. O livro preenche, pois, em plenitude, uma lacuna no seu domínio temático e fá-lo com uma sagacidade invulgar. Será uma obra indispensável para esclarecer a problemática que emerge das relações e da gestão de condomínios.

O que vem nos livros tem, ou não, significados em razão daquilo que pensa e diz quem os escreve. Só um bom profissional produzirá uma obra com relevo. E essa é a situação.

A Sr^a Dr^a Maria dos Anjos Guerra conviveu, desde cedo, enquanto advogada, com os desafios que foram os meus e os da minha vida de advogado. Terá sido, mesmo, a personalidade mais forte e mais lutadora pelo Direito que o meu gabinete conheceu em décadas. Segura no conhecimento dos meandros da profissão e dedicada com indizível rigor ao serviço da Justiça, é um exemplo que expressa, como poucos, o perigo e a honra de ser advogado.

A obra que aqui é apresentada, fruto de vasto saber e experiência da autora, traduz, ainda, o que sempre entendi que deveria ser a vida de um profissional do Direito: colher do “mundo da vida” o que nele existe e procurar, com estudo e sentido prático, deixá-lo melhor, mais humanizado, mais pacífico.

Porque assim continuo a pensar, aqui deixo um aceno de muita simpatia à autora e um convite ao uso e abuso dos ensinamentos que o livro nos oferece.

4 de abril de 2022

Antônio Vilar

ÍNDICE

LEGISLAÇÃO

Propriedade horizontal	
Artigos 1414° a 1438°-A do Código Civil -----	13
Normas regulamentares do regime da propriedade horizontal	
Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro-----	25
Contas poupança-condomínio	
Decreto-Lei n.º 269/94, de 25 de Outubro -----	31
Dos procedimentos cautelares	
Artigos 380° a 383° do Código de Processo Civil -----	35
Do suprimento da deliberação da maioria legal dos comproprietários	
Artigos 1000° e 1002° do Código de Processo Civil -----	37
Nomeação de administrador na propriedade horizontal	
Artigo 1003° do Código de Processo Civil -----	39
Exoneração do administrador na propriedade horizontal	
Artigos 1055.º e 1056.º do Código de Processo Civil -----	41
Funcionamento da assembleia	
Artigos 377° a 388° do Código das Sociedades Comerciais -----	43
Encargos e Despesas no regime do arrendamento	
Artigo 1078° do Código Civil-----	51
Encargos e despesas no regime da locação financeira	
Artigo 10° do Decreto-Lei n° 149/95, de 24 de Junho -----	53

Documento instrutório para escritura ou documento particular autenticado de alienação da fração autónoma Artigo 54º, nº 3, do Código do Notariado -----	55
Regime da manutenção e inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro -----	57
Regulamento geral do ruído Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro -----	77
Regime da segurança contra incêndios em edifícios – SCIE Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro ----- (Com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29/01)	95
Estabelecimentos de alojamento local em condomínios habitacionais. Exploração, funcionamento e contribuições Artigo 20º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto -----	123
Regime da construção, acesso e instalação de redes e infra-estruturas de comunicações electrónicas Artigos 3º, 59º e 62º a 64º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio (atualizado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18/07) -----	127
Regime da mobilidade eléctrica. Carregadores de veículos automóveis em condomínios Artigos 25º a 32º do Decreto-Lei n.º 39/10, de 26 de Abril -----	133
Animais em prédios urbanos Artigo 3º do Decreto-Lei n.º 314/2003, de 17 de Dezembro -----	139
Acessibilidade a espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais Artigos 9º a 13º e Capítulo 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de Agosto-----	141
Rendimentos de partes comuns da propriedade horizontal Artigos 114º, nº 1, c), e 119º, nº 1, do Código do IRS ----- Circular nº 15/2008, de 07/10/2008, da Divisão dos Serviços de IRS -----	175 177

Regime Especial de Comparticipação e Financiamento da Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho -----	179
Ficha Técnica da Habitação Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março -----	185
Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2017, de 25 de Maio -----	199

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Sobre o título constitutivo -----	203
Sobre o regulamento -----	209
Sobre as frações autónomas -----	211
Sobre as partes comuns -----	221
Sobre os encargos -----	235
Sobre a administração e a assembleia de condóminos -----	245
Sobre a fiscalidade -----	261

MINUTAS

Convocatória para reunião da assembleia de condóminos -----	265
Carta de condómino a conferir delegação de poderes -----	266
Para representação na assembleia dos condóminos -----	266
Acta de reunião da assembleia dos condóminos* -----	267
Requerimento, à câmara municipal, de vistoria -----	269
Para constituição da propriedade horizontal -----	269
Requerimento de vistoria de prédio já construído -----	270
Requerimento de certidão do auto de vistoria -----	271
Descrição do prédio -----	272
A anexar ao requerimento de vistoria -----	272
Requerimento de averbamento da propriedade horizontal -----	273
Na repartição de finanças -----	273
Constituição da propriedade horizontal -----	274
Regulamento de condomínio -----	277
Contrato de prestação de serviços de administração de condomínios -----	294

PARTE I

LEGISLAÇÃO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ARTIGOS 1414º A 1438º-A DO CÓDIGO CIVIL

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1414.º - PRINCÍPIO GERAL

As frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

ARTIGO 1415.º - OBJETO

Só podem ser objeto de propriedade horizontal as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

ARTIGO 1416.º - FALTA DE REQUISITOS LEGAIS

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fração.
2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

SECÇÃO II - CONSTITUIÇÃO

ARTIGO 1417.º - PRINCÍPIO GERAL

1 - A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

CONTAS POUPANÇA-CONDOMÍNIO

DECRETO-LEI N.º 269/94, DE 25 DE OUTUBRO

ARTIGO 1º

1 - Os administradores de prédios em regime de propriedade horizontal, mediante prévia deliberação da assembleia de condóminos, podem abrir contas de depósito a prazo denominadas “contas poupança-condomínio”.

2 - As contas poupança-condomínio destinam-se exclusivamente à constituição de um fundo de reserva para a realização, nas partes comuns dos prédios, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, as obras de beneficiação são apenas as determinadas pelas autoridades administrativas.

ARTIGO 2º

1 - A conta poupança-condomínio pode ser mobilizada pelo administrador ou pelos condóminos autorizados em assembleia para o efeito, após o decurso do primeiro prazo contratual.

2 - A mobilização do saldo das contas deverá ser realizada por meio de cheque ou ordem de pagamento, emitidos a favor do construtor ou do credor do preço de venda dos materiais ou serviços para a realização das obras nas partes comuns do prédio nos termos do presente diploma.

3 - Após deliberação da assembleia de condóminos, a todo o tempo é permitido aos titulares de uma conta poupança-condomínio comunicar à instituição depositária a alteração dos objectivos que se propôs com a abertura da conta, desde que sejam repostos os benefícios fiscais que lhe tenham sido aplicados.

ARTIGO 3º

Revogado (¹)

1 Revogado pelo nº 3 do artigo 10º da Lei n.º 30-G/2000, de 29.12

NOMEAÇÃO DE ADMINISTRADOR

ARTIGO 1003º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

ARTIGO 1003.º - NOMEAÇÃO DE ADMINISTRADOR NA PROPRIEDADE HORIZONTAL

1 - O condómino que pretenda a nomeação judicial de administrador da parte comum de edifício sujeito a propriedade horizontal indica a pessoa que reputa idónea, justificando a escolha.

2 - São citados para contestar os outros condóminos, os quais podem indicar pessoas diferentes, justificando a indicação.

3 - Se houver contestação, observa-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1000.º; na falta de contestação, é nomeada a pessoa indicada pelo requerente.

PARTE II

PERGUNTAS E RESPOSTAS

SOBRE O TÍTULO CONSTITUTIVO

1 - Quais os documentos necessários para a constituição de um prédio em propriedade horizontal?



- Documento emitido pela Câmara Municipal da área em que se situa o prédio comprovativo de que as frações autónomas satisfazem os requisitos legais. Tratando-se de prédio construído para venda das frações autónomas, o documento acima referido pode ser substituído pela exibição do projeto de construção aprovado pela Câmara Municipal.
- Prova matricial feita pela apresentação da caderneta predial emitida pela repartição de finanças competente, atualizada, ou pela certidão do teor da inscrição matricial passada com antecedência não superior a seis meses, ou do título do registo conferido nos termos do art. 110º do Código de Registo Predial.

2 - A propriedade horizontal pode ser constituída por sentença judicial homologatória de partilha?



Sim. A propriedade horizontal, nos termos do art. 1417º do CC, pode ser constituída por várias formas: negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

Neste último caso – decisão judicial – a constituição da propriedade horizontal pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que se verifiquem os requisitos do art. 1415º do CC.

Assim, havendo sentença judicial homologatória de partilha, pela qual se atribui a propriedade de dois andares de um mesmo edifício a duas pessoas (a cada um o seu), tal sentença é constitutiva do regime de propriedade horizontal desse mesmo prédio, tal como é definida no art. 1414º do CC. Deste modo, não se pode dizer que não existe título constitutivo, porque ele existe: a sentença.

SOBRE O REGULAMENTO

1 - O que é um regulamento de condomínio? Qual o seu conteúdo?



O regulamento de condomínio é um conjunto de regras de carácter genérico sobre o uso, fruição e conservação das partes comuns. Desde que haja mais de quatro condóminos e não tenha sido integrado no título constitutivo, deve ser obrigatoriamente elaborado pela assembleia de condóminos, ou pelo administrador, se aquela o não houver elaborado.

O condomínio traduz-se num tipo de organização cujo estatuto é integrado por normas consagradas diretamente na lei, um título de origem negocial (o título constitutivo) e as deliberações aprovadas pela assembleia de condóminos.

2 - Quem está sujeito à observância do regulamento?



- Os condóminos;
- Os usufrutuários;
- Os arrendatários;
- Os comodatários.

3 - Numa escritura de constituição da propriedade horizontal consignou-se, tão-só, que determinada fração se destinava a “loja”, enquanto no regulamento interno se limitou o destino dessa loja, restringindo a utilização da fração a “livraria, papelaria e tabacaria”. Será que esta limitação tem que ser respeitada?



Não. Na linguagem corrente (e até nos termos da própria lei – art. 95º, nº 2, do Cód. Com.), “loja” significa o local onde se exerce o comércio. Daí que tenha de entender-se que tal fração não ficou apenas afetada ao exercício de certa atividade comercial, mas

SOBRE AS FRAÇÕES AUTÓNOMAS

1 - O regime jurídico da propriedade horizontal é afetado pela circunstância de todas as frações autónomas pertencerem à mesma pessoa?



Não. A circunstância de o prédio, no momento da constituição da propriedade horizontal, pertencer a um único proprietário é irrelevante. A lei (art. 1415º do CC) apenas condiciona a possibilidade de um prédio urbano vir a constituir-se em propriedade horizontal pela exigência de as respetivas frações, além de constituírem unidades independentes, serem distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

2 - O que acontece se um projeto de construção licenciado pela Câmara Municipal permitir a realização de obra que contraria o fim a que foi destinada a fração em causa?



Nestes casos prevalece o que resultar do título constitutivo. Este assume um relevo fundamental, dado que é o estatuto que modela o direito real e configura direitos e deveres de natureza real. Acresce que, uma vez registado, tem eficácia “erga omnes” e prevalência sobre qualquer negócio obrigacional.

Assim sendo, por escritura pública ou documento particular autenticado, e havendo acordo de todos os condóminos, pode o título constitutivo ser modificado (art. 1419º do CC).

3 - Será que a instalação, numa fração destinada a escritório, de um centro de cuidados médicos e serviços de enfermagem traz uso diverso do fim a que, pelo título constitutivo do regime da propriedade horizontal, ela se destinava?



Sim. A declaração constante do título constitutivo relativa ao destino das frações do prédio vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir desse título constitutivo. Significa isto que a interpretação

SOBRE AS PARTES COMUNS

1 - A assembleia de condóminos pode deliberar sobre a afetação de uma parte comum do prédio, por exemplo, o sótão, a determinada fração autónoma, sem que todos os condóminos estejam presentes?



Não. O título constitutivo da propriedade horizontal – conjuntamente com as normas legais supletivas – é o estatuto legal do condomínio. Este estatuto, nos termos do disposto no artigo 1419º do CC, não pode ser modificado a bel-prazer de alguns, sob pena de afetar toda a estabilidade e segurança que se pretende atribuir à propriedade horizontal. A modificação do título constitutivo tem que obter o consentimento dos condóminos; mas só isto não chega, pois a lei impõe um requisito formal que se expressa na exigência de escritura pública ou documento particular autenticado, sob pena de nulidade absoluta (art. 220º do CC).

Ora, a deliberação que pretenda atribuir ao sótão um regime diferente do previsto no título constitutivo, sem que para tal haja unanimidade e sem se ter procedido à alteração do estatuto legal do condomínio mediante escritura pública ou documento particular autenticado, cai na alçada de todas estas normas cuja violação implica, necessariamente, a nulidade da deliberação que as infringe.

2 - Os direitos dos vários condóminos em relação às partes comuns são iguais?



Nos termos do nº 2 do art. 1403º do CC, os direitos (ou quotas) dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo. Quando, portanto, o título constitutivo da propriedade horizontal for omissivo a respeito do valor das quotas, cada uma delas é expressa por um número fraccionário, tendo por numerador uma unidade e por denominador o número dos consortes. É esse número fraccionário que exprime,

SOBRE OS ENCARGOS

1 - A partir de que momento é exigível o pagamento dos encargos do condomínio?



O pagamento é exigível no prazo estabelecido na ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum.

2 - Se um condómino se recusar a pagar as despesas de conservação ou fruição das partes comuns, há alguma forma de o obrigar a pagar?



Sim. Neste caso, o administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referentes aos montantes deliberados em assembleia e devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns ou ao pagamento de serviços de interesse comum.

Para tanto, poderá utilizar, como título executivo, a ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio e mencionado o montante anual a pagar por cada condómino e a data do vencimento das respectivas obrigações.

Desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil e salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos, a ação judicial para cobrança da dívida deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino.

Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias previstas no regulamento do condomínio ou aprovadas em assembleia de condóminos.

SOBRE A ADMINISTRAÇÃO E A ASSEMBLEIA DE CÔNDOMINOS

1 - Quem pode fazer reparações urgentes nas partes comuns de um edifício?



As reparações nas partes comuns do edifício, por estipulação da al. g) do artigo 1436º do CC, devem ser realizadas pelo administrador. Porém, na falta ou impedimento do administrador, qualquer condômino as pode realizar, desde que as mesmas sejam indispensáveis e urgentes, considerando-se como tais as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Verificados estes condicionalismos, o condômino que tiver custeado a reparação poderá reaver dos demais condôminos o que tiver gasto, na proporção do valor das suas frações.

2 - Como funciona um condomínio?



O funcionamento do condomínio assenta em dois órgãos:

- **Assembleia de condôminos** – é importante ter presente que as decisões relativas ao condomínio só podem ser tomadas na assembleia dos condôminos. Por exemplo, para que um condômino possa fazer obras nas partes comuns, não tem qualquer valor um documento assinado pelos restantes condôminos, é necessário que tal seja decidido na assembleia de condôminos.
- **Administrador** – a entidade que gere e representa o condomínio, cujas funções, para além de outras que lhe sejam expressamente atribuídas pela assembleia, estão elencadas no artigo 1436.º do CC.

SOBRE A FISCALIDADE

1 - O condomínio deve apresentar declaração de início de atividade na repartição de Finanças da respetiva área?



Não, pois o condomínio carece de personalidade tributária. Assim, não é considerado sujeito passivo de uma relação jurídica de imposto.

Não obstante, o condomínio deverá solicitar um número de identificação fiscal na Repartição de Finanças da área onde se situa o imóvel.

2 - Estarão sujeitos ao pagamento de imposto os rendimentos provenientes da cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal?



Sim. Estes rendimentos estão sujeitos ao pagamento de IRS ou IRC, sendo inseridos na categoria de rendimentos prediais. Considera-se que, nestes casos, a cedência a terceiros do uso de instalações comuns – terraços, salas de reuniões, salas de convívio, garagens, etc. – para a realização de determinados eventos, pela qual se cobra uma certa importância, é feita por cada um dos condóminos com o acordo dos restantes.

3 - A estes rendimentos será possível deduzir algum tipo de despesas?



Sim. Poderão ser deduzidas as despesas de manutenção e de conservação que incumbam ao condómino, desde que o mesmo faça prova documental de que foram suportadas por si.

Exemplos de despesas de manutenção: encargos com a energia e manutenção de elevadores, escadas rolantes e monta-cargas; porteiro; serviços de limpeza; energia para iluminação, aquecimento ou climatização do prédio; prémios de seguro do prédio; taxas autárquicas; etc.

PARTE III

MINUTAS

CONVOCATÓRIA PARA REUNIÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS *

Exm^o(a) Senhor(a)

Nos termos do disposto nos artigos 1431^o e 1432^o do Código Civil, fica V. Ex^a convocado para a Assembleia de Condóminos do prédio, em propriedade horizontal, sito em ..., freguesia de, concelho de..., que terá lugar no dia ... de de 20...., pelas....h, na sala de reuniões, com a seguinte ordem de trabalhos:

- 1 - Aprovação das contas do ano de 20
- 2 - Eleição da Administração do Condomínio
- 3 - Aprovação do orçamento para 20...
- 4 - Débitos dos Condóminos
- 5 - Outros assuntos

Caso não seja possível formar a maioria prevista no n^o 4 do artigo 1432^o do Código Civil, fica, desde já, marcada nova reunião para o mesmo dia, às 21h30, podendo a Assembleia, neste caso, deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que representem um quarto do valor total do prédio.

Os condóminos que não possam estar presentes devem fazer-se representar, podendo, para o efeito, delegar poderes de acordo com a minuta anexa.

* A enviar, com a antecedência mínima de 10 dias, por meio de carta registada com aviso de receção ou através de correio eletrónico para os condóminos que tenham manifestado essa vontade em anterior assembleia de condóminos, desde que tal tenha ficado lavrado em acta com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.

ATA DE REUNIÃO DA ASSEMBLEIA DOS CONDÓMINOS*

Ata nº...

Aos... do mês ... do ano ..., pelas ... horas, em ..., reuniu a assembleia dos condóminos do prédio ..., em regime de propriedade horizontal, sito na..., nº ..., desta cidade de ..., convocada por ... para deliberar sobre

Estiveram presentes os condóminos seguintes, cada um deles representando as seguintes frações:...

Os condóminos... fizeram-se representar por ..., conforme credenciais que exibiram e vão ser arquivadas.

Presidiu à assembleia ... e exerceram as funções de vice-presidente e secretário, respetivamente, e....

Aberta a sessão e verificada a regularidade da convocatória e a presença de um número de condóminos representativo dos votos necessários à tomada de deliberações, o condómino... fez uma exposição sobre os assuntos constantes da ordem do dia, acerca dos quais se pronunciaram em seguida

Após a discussão das propostas apresentadas por..., passou-se à votação, tendo sido aprovada a proposta do condómino.

Depois de uma troca de ideias entre os vários condóminos e seus representantes, foi sugerido pelo condómino..., da fração..., as seguintes propostas ... com a seguinte redação:....

Destas propostas foi aprovada a primeira, pela maioria de ..., tendo a segunda obtido ... votos a favor e ... votos contra, pelo que esta se considerou não aprovada.

* A efectuar, no prazo de 30 dias, por meio de carta registada com aviso de receção ou através de correio eletrónico para os condóminos que tenham manifestado essa vontade em anterior assembleia de condóminos, desde que tal tenha ficado lavrado em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO**CAPÍTULO I****Objeto****ARTIGO 1º**

(Objeto)

1 - O presente regulamento tem por objeto o prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., nºs ..., ... e também na Rua ..., nºs ... e ..., na freguesia de ... e concelho de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob o nº ..., a folhas ..., inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo ..., constituído em regime de propriedade horizontal por escritura de (data da escritura) realizada no Cartório Notarial de ..., e tem por propósito estabelecer as relações entre os condóminos e entre estes e a administração do condomínio.

2 - Os condóminos são as pessoas que, em cada momento, forem titulares da propriedade de uma ou mais frações autónomas.

3 - O disposto neste regulamento aplica-se a todos os condóminos e, bem assim, a todos aqueles a quem os proprietários das frações venham a ceder, a qualquer título, o respetivo uso, pelo que o documento que venha a titular tal cedência terá de ser obrigatoriamente acompanhado de um exemplar deste regulamento de condomínio.

4 - Em tudo quanto este regulamento seja omissa aplicar-se-ão as regras constantes do Capítulo VI do Título II do Livro III do Código Civil e, na falta ou omissão deste, as deliberações da assembleia de condóminos.

ARTIGO 2º

(Frações autónomas)

1 - O prédio é composto por 50 frações autónomas, às quais cabem as designações, fins e valores relativos definidos na escritura pública de constituição de propriedade horizontal.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

..., sociedade por quotas, com sede na rua ..., na cidade de ..., contribuinte fiscal nº ..., representada pelo sócio-gerente, ..., como primeira Outorgante, e ..., representado pelo seu administrador, ..., conforme ata nº ..., de ..., como segundo Outorgante.

Outorgam nesta data o presente contrato de prestação de serviços, nos termos do artigo 1154º do Código Civil, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula nº 1

A primeira Outorgante compromete-se a prestar os seguintes serviços:

1 - Desempenhar as funções de administrar o condomínio..., em substituição de..., de acordo com o nº 4 do artigo 1435º do Código Civil.

Cláusula nº 2

Este contrato é realizado pelo preço mensal de.... Deverá ser pago este montante do dia ... ao dia... do mês a que respeita, pelo segundo outorgante, de acordo com o descrito na ata nº ..., de

Cláusula nº 3

O presente contrato tem vigência de um ano, com início em

Cláusulas Particulares

A emissão de cheques para pagamento das despesas do condomínio só poderá ser feita com duas assinaturas, em que uma, pelo menos, será do sócio-gerente, ..., e a outra do administrador, ..., conforme descrito e aceite na ata nº ..., de

Os Outorgantes declaram aceitar o presente contrato nos precisos termos nele exarados, escolhendo o Foro da Comarca de ..., com expressa renúncia a qualquer outro, para resolução de qualquer litígio emergente do mesmo.

..., ... de ... de 200...

O primeiro outorgante:

O segundo outorgante:

PARTE IV

GLOSSÁRIO

- Ata:** é o documento onde se reproduz o que de mais importante se passou na assembleia de condóminos, devendo ser subscrita por todos os condóminos que nela tenham participado.
- Anulabilidade:** é uma forma de invalidade. O negócio jurídico é originariamente válido e assim permanecerá, até que o tribunal o anule a pedido da parte interessada.
- Assembleia extraordinária dos condóminos:** é a assembleia cuja realização não é obrigatória. É convocada sempre que seja necessário debater assuntos que aí devam ser tratados:
- Quando o administrador julgue necessário;
 - Quando os condóminos que representem pelo menos 25% do capital investido assim a promovam.
- Assembleia ordinária dos condóminos:** trata-se da assembleia de condóminos obrigatória que deve realizar-se anualmente na primeira quinzena de Janeiro, ou, exceccionalmente, no primeiro trimestre de cada ano, se tal estiver expressamente previsto no regulamento do Condomínio, ou resultar de deliberação da assembleia de condóminos, aprovada por maioria.
- Reúne-se, mediante convocação do administrador, para deliberar sobre os atos fundamentais da gestão do condomínio, designadamente:
- Discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano;
 - Aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano que se inicia.
- Benfeitorias:** são as obras ou despesas feitas num móvel ou imóvel para conservá-lo, melhorá-lo ou simplesmente embelezá-lo, e, assim, serão respetivamente consideradas necessárias, úteis ou voluptuárias.
- Cláusula:** é uma disposição de um contrato ou de um regulamento, designadamente de um regulamento de condomínio.

PARTE V

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Sobre o título constitutivo

1 - Quais os documentos necessários para a constituição de um prédio em propriedade horizontal? -----	203
2 - A propriedade horizontal pode ser constituída por sentença judicial homologatória de partilha? -----	203
3 - Quais os atos a realizar depois de constituída a propriedade horizontal?----	204
4 - Quando se pretende dividir um imóvel em ação de divisão de coisa comum, poder-se-á, nessa mesma ação, pedir a constituição da propriedade horizontal? -----	204
5 - Um arrendatário que ocupa o rés-do-chão de um prédio, não constituído em propriedade horizontal, e que instaura uma ação judicial para assegurar o seu direito de preferência, pode aproveitar a mesma lide para constituir o referido prédio em propriedade horizontal? -----	204
6 - É possível modificar o fim a que foi destinada uma fração? -----	205
7 - O que acontece se o projeto aprovado pela Câmara Municipal não coincidir com o título constitutivo da propriedade horizontal? -----	205
8 - Se uma determinada fração comum, destinada, inicialmente, à casa da porteira, for arrendada a terceiro, passando a destinar- se a armazém, terá que ser alterado o título constitutivo da propriedade horizontal? -----	206
9 - Sendo utilizada, para fim diverso, uma fração com características para habitação, sem que no título constitutivo da propriedade horizontal nada se diga quanto ao fim a que se destina, haverá violação da lei?-----	206
10 - Se não for possível reunir a unanimidade dos votos dos condóminos para se proceder à alteração do título constitutivo, este terá que se manter inalterável? diga quanto ao fim a que se destina, haverá violação da lei?--	206
11 - Numa fração que, no título constitutivo, está afeta ao exercício do comércio, pode fazer-se reparação de automóveis? -----	207
12 - Como reagir contra um condómino dono de várias frações destinadas a estacionamento, apenas demarcadas no pavimento, e que nelas procedeu à realização de obras, edificando uma construção fechada por paredes e com cobertura, transformando-as em armazém? -----	207
13 - É válida a cláusula do título constitutivo da propriedade horizontal que exige a unanimidade para toda e qualquer deliberação da assembleia de condóminos? -----	207

Sobre o regulamento

- 1 - O que é um regulamento de condomínio? Qual o seu conteúdo?----- 209
- 2 - Quem está sujeito à observância do regulamento? ----- 209
- 3 - Numa escritura de constituição da propriedade horizontal consignou-se, tão-só, que determinada fração se destinava a “loja”, enquanto que no regulamento interno se limitou o destino dessa loja, restringindo a utilização da fração a “livraria, papelaria e tabacaria”. Será que esta limitação tem que ser respeitada? ----- 209
- 4 - É lícito incluir num regulamento de condomínio a proibição de realização de determinadas obras de inovação como, por exemplo, fechar com paredes os espaços de garagem que foram afectados à respetiva fração autónoma no título constitutivo da propriedade horizontal?----- 210

Sobre as frações autónomas

- 1 - O regime jurídico da propriedade horizontal é afetado pela circunstância de todas as frações autónomas pertencerem à mesma pessoa?----- 211
- 2 - O que acontece se um projeto de construção licenciado pela Câmara Municipal permitir a realização de obra que contraria o fim a que foi destinada a fração em causa? ----- 211
- 3 - Será que a instalação, numa fração destinada a escritório, de um centro de cuidados médicos e serviços de enfermagem traduz uso diverso do fim a que, pelo título constitutivo do regime da propriedade horizontal, ela se destinava? ----- 211
- 4 - Se o proprietário de uma fração destinada a garagem a arrendar como armazém, os restantes condóminos podem opor-se? ----- 212
- 5 - O dono de uma fração correspondente a estacionamento, destinada à utilização pelo público em geral, pode impedir que a mesma seja utilizada gratuitamente? 212
- 6 - O proprietário de uma fração autónoma destinada a garagem e estacionamento de veículos é obrigado a aceitar que os utentes do centro comercial do mesmo prédio estacionem na sua fração?----- 213
- 7 - O proprietário de uma fração destinada a habitação pode arrendá-la para consultório médico? ----- 213
- 8 – Uma garagem ou arrecadação pode ser alienada separadamente? Mesmo a um estranho ao condomínio? ----- 213
- 9 - Pode a mesma fração ser alienada a dois ou mais adquirentes que a dividem em substância? ----- 214
- 10 - Pode um condómino impugnar a venda de uma fração e respetiva garagem invocando direito de preferência sobre essa transação? ----- 214

11 - O proprietário de duas frações correspondentes a garagens de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal poderá anexá-las sem autorização dos restantes condóminos? -----	214
12 - É necessária a autorização da assembleia para que um condómino possa unir duas divisões da sua fração, derrubando, por consequência, uma parede divisória? -----	215
13 - Um lugar de garagem, constitutivo de fração autónoma, poderá ser tapado?	215
14 - Os condóminos, quando executam obras nas suas frações autónomas, estão obrigados a respeitar as normas legais sobre distâncias entre construções? -----	216
15 - Quais as condições exigidas para que um condómino possa edificar obra nova na sua fração autónoma?-----	216
16 - Tendo, um condómino, edificado obra inovadora na sua própria fração autónoma e sendo aquela ofensiva dos direitos dos restantes condóminos, têm estes legitimidade para propor a competente ação? -----	216
17 - O proprietário de um andar e de um sótão destinado a arrumações poderá fazer obras no sentido de o tornar habitável? -----	217
18 - Num edifício constituído em propriedade horizontal qualquer condómino pode deter, na respetiva fração autónoma, animais domésticos ainda que a maioria pretenda aprovar a proibição de tal detenção? -----	217
19 - A quem deverá o proprietário de uma fração autónoma dirigir o pedido de reparação de defeitos de construção na sua fração? À administração de condomínio ou ao vendedor?-----	218
20 - Poderá um condómino autorizar a utilização por outrém, estranho ao condomínio, do lugar de garagem que corresponde à sua fração e que não é utilizado por si? -----	218
21- Quantos animais pode, um condómino, ter na sua fração autónoma? -----	219
22 - O administrador do condomínio pode proibir que os condóminos tenham animais em suas casas? Como poderá isso ser impedido?-----	219

Sobre as partes comuns

1 - A assembleia de condóminos pode deliberar sobre a afetação de uma parte comum do prédio, por exemplo, o sótão, a determinada fração autónoma, sem que todos os condóminos estejam presentes?-----	221
2 - Os direitos dos vários condóminos em relação às partes comuns são iguais?	221
3 - Um talhão de terreno adjacente a uma fração autónoma sito ao nível do rés-do-chão de um prédio urbano em regime de propriedade horizontal, deve ser considerado parte comum? -----	222
4 - A fração destinada a habitação da porteira é sempre parte comum? -----	222
5 – Quando, no título constitutivo, se discriminaram as partes comuns sem se ter mencionado o sótão, pertencerá este à fração do último andar?-----	222

6 - O senhorio de uma fração de um prédio constituído em propriedade horizontal é responsável pelos prejuízos sofridos pelo arrendatário em virtude de defeito ainda que o problema tenha a sua origem em canalizações que se situem numa parte comum do edifício?-----	22
7 - Um lugar de garagem de utilização privativa, demarcado em zona comum, será suscetível de usucapião? -----	223
8 - Como reagir face a uma apropriação indevida das partes comuns? -----	224
9 - Em que condições se pode fazer obras nas frações autónomas que afetem as partes comuns?-----	224
10 - É lícita a ocupação do espaço aéreo de um logradouro particular com uma construção que o sobrevoa? -----	224
11 - Um condómino pode proceder à realização de obras por sua iniciativa numa parte comum do prédio?-----	225
12 - O condómino que é proprietário de uma fração autónoma com terraço pode construir uma cobertura no mesmo? -----	225
13 - O que são inovações?-----	226
14 - É possível fazer obras que alterem a traça exterior do prédio?-----	226
15 - Sendo, o terraço de cobertura de um prédio, afeto ao uso exclusivo de uma fração autónoma, o proprietário desta poderá edificar construção inovadora no dito terraço sem autorização da assembleia de condóminos? -----	226
16 - Um condómino pode realizar obras por cima da sua fração no último andar de um prédio (a que corresponde o telhado e vão desse prédio), criando a aparência de um andar recuado, justificando que a única comunicação com o sótão se situa no tecto da sua fração?-----	227
17 - Carece de autorização dos demais condóminos a instalação de uma chaminé de fogão de sala que atravesse a placa de cobertura e o telhado? -----	227
18 - Um condómino que se sinta prejudicado pela realização de inovações em parte comum do prédio pode pedir uma indemnização?-----	228
19 - A quem compete decidir sobre a realização de obras de conservação e fruição nas partes comuns? -----	228
20 - Quem tem legitimidade para embargar uma obra realizada por terceiro no logradouro (parte comum) de um edifício? -----	228
21 - É possível arrendar a casa da porteira, que consta no título constitutivo da propriedade horizontal como parte comum? Se sim, qual deve ser o destino do respetivo rendimento?-----	229
22 - Um condómino pode agir isoladamente, em defesa daquilo que entende ser parte comum do prédio constituído em propriedade horizontal?-----	229
23 - O que fazer se a assembleia de condóminos não autoriza um condómino a, isoladamente e à sua custa, fazer obras de modo a resolver um problema de abastecimento de água ao seu andar que por ser o último sofre de quase total falta do seu fornecimento, por insuficiência de pressão?-----	229
24 - É possível afetar receitas do arrendamento de uma fração ou parte comum ao pagamento de despesas do condomínio?-----	230

- 25 - Tendo sido adquirido um apartamento que tem uma “marquise” na varanda da frente que aí foi colocada pelo dono anterior antes da constituição da propriedade horizontal, poderá o condomínio obrigar o seu novo proprietário a retirar tal marquise? ----- 230

Sobre os encargos

- 1 - A partir de que momento é exigível o pagamento dos encargos do condomínio? 233
- 2 - Se um condómino se recusar a pagar as despesas de conservação ou fruição das partes comuns, há alguma forma de o obrigar a pagar? ----- 233
- 3 - Um condómino que seja proprietário de uma fração, com entrada privativa, destinada ao comércio, está obrigado a participar nas despesas relativas à porteira? ----- 234
- 4 - Os encargos relativos aos espaços de garagem afetos ao uso exclusivo de cada um dos condóminos devem ser fixados em razão da fruição dos mesmos ou do valor das frações? ----- 234
- 5 - Será que o novo proprietário de uma fração pode exigir do antigo proprietário quantias relativas a obras de conservação do edifício, orçamentadas antes mas executadas depois deste ter vendido a fração? ----- 234
- 6 - Sendo as varandas partes comuns de um prédio, servem ou não, exclusivamente, cada um dos condóminos? Qual a relevância deste facto para efeitos de comparticipação nos encargos de conservação e fruição? - 235
- 7 - Os encargos com as escadas deverão ser repartidos apenas pelos condóminos que efetivamente as utilizam?----- 236
- 8 - Será legítimo estipular que os encargos do condomínio relativos aos ascensores sejam superiores para os donos das frações mais elevadas? 236
- 9 - O proprietário de um apartamento situado no rés-do-chão de um prédio que tem elevador deve pagar os encargos de condomínio relativos ao elevador mesmo que o não utilize? ----- 236
- 10 - Quem é responsável pelo pagamento do salário devido ao porteiro? ----- 237
- 11 - Como resolver, na prática, a dificuldade deste pagamento, se o habitual fundo de maneio for insuficiente para completar a totalidade, em virtude de falta de comparticipação de alguns condóminos? ----- 237
- 12 - Na propriedade horizontal existe algum seguro obrigatório?----- 237
- 13 - Como calcular o valor pelo qual deve ser celebrado o contrato de seguro? 238
- 14 - O que é um fundo comum de reserva? A sua constituição será obrigatória? 238
- 15 - É possível transferir para o arrendatário de uma fração a obrigação de pagar as despesas correntes de condomínio? ----- 238
- 16 - Se o arrendatário de uma fração, para o qual foi transferida a obrigação de pagar os encargos do condomínio não cumprir, será que o pagamento poderá ser exigido ao proprietário da fração?----- 239

17 - Um condómino poderá deixar de pagar as despesas de condomínio inerentes á fração de que é proprietário se o administrador não cumprir as suas funções, designadamente se ele não proceder à instalação de antenas colectivas, contrariamente ao deliberado e pretendido por todos os condóminos? E se entretanto o condómino quiser pagar mas o administrador se recusar a passar recibo?-----	240
18 - O condómino proprietário de uma loja que ocupa o rés-do-chão de um edifício constituído em propriedade horizontal e que é composto por outros pisos com 10 habitações, poderá ficar desonerado do pagamento das despesas de condomínio, pelo simples facto de ter acessos próprios para a via pública ou deverá pagar mensalidade, tal como os outros condóminos? ----	240
19 - Até que ponto é que defeitos originados por obras, realizadas pelo condomínio no telhado de um prédio, que provocaram infiltrações e estragos na fração existente no último piso, podem legitimar a recusa no pagamento da sua quota-parte dos encargos, por parte do proprietário de tal fração? -	241
20 - Tenho um imóvel no centro do Porto que está constituído em regime de propriedade horizontal. O referido imóvel está a necessitar de obras de recuperação. Será que existe algum programa que me apoie, a nível económico nestas obras? Como devo proceder? -----	242

Sobre a administração e a assembleia de condóminos

1 - Quem pode fazer reparações urgentes nas partes comuns de um edifício?	245
2 - Como funciona um condomínio? -----	245
3 - Quais os livros que a administração do condomínio deve ter? -----	246
4 - Com que antecedência deve ser feita a convocatória para a assembleia geral?	246
5 - A assembleia de condóminos pode realizar-se “on-line”? -----	246
6 - Qual o conteúdo de uma convocatória? -----	247
7 - Devem constar da convocatória todos os assuntos a tratar na assembleia?	247
8 - Quem pode votar na assembleia dos condóminos?-----	247
9 - Qual é a maioria exigida para deliberar na assembleia dos condóminos? ---	248
10 - Como se deve votar? -----	248
11 - O que fazer contra uma deliberação tomada sem respeitar a maioria necessária?	249
12 - Se uma determinada deliberação tiver sido declarada inválida, isso significa que tudo o mais que foi deliberado naquela assembleia de condóminos é, também, inválido? -----	249
13 - A assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias a aplicar em caso de incumprimento das suas deliberações ou das decisões do administrador?-----	249
14 - A aprovação das inovações levadas a cabo nas partes comuns de um prédio terá de ser obtida na assembleia dos condóminos? -----	250

15 - Pode ser proposta uma ação contra a assembleia dos condóminos de um prédio? -----	250
16 - A deliberação da assembleia dos condóminos, representativa de apenas 53% do capital, que proíbe a prática de certos atos ou atividades não abrangidos no título constitutivo, é vinculativa? -----	251
17 - Quando um condómino pretenda instaurar uma ação de anulação de uma deliberação da assembleia de condóminos, contra quem deve fazê-lo? -----	251
18 - A assembleia dos condóminos tem poderes para autorizar a instalação de um estabelecimento comercial numa fração autónoma desde sempre destinada a habitação?-----	251
19 - Quem pode ser administrador de condomínio e qual a sua função?-----	252
20 - Como determinar a remuneração do administrador? -----	252
21 - Qual a duração do mandato do administrador? -----	252
22 - Que fazer na falta ou impedimento do administrador?-----	253
23 - Como mudar o administrador? -----	253
24 - Quais as despesas que o administrador pode realizar?-----	254
25 - Que fazer se o administrador realizou despesas não autorizadas? -----	254
26 - É necessária a autorização da assembleia dos condóminos para que o administrador possa agir em juízo? -----	254
27 - O administrador tem legitimidade para propor uma ação que verse sobre a utilização de uma fração autónoma para fins diferentes dos previstos no título constitutivo da propriedade horizontal?-----	255
28 - O administrador do condomínio tem legitimidade para exigir a retirada de um reclamo luminoso colocado na fachada de um prédio, sabendo-se que tal colocação era permitida no contrato de arrendamento anterior à constituição da propriedade horizontal?-----	255
29 - Cabe nos poderes do administrador definidos no art. 1436º do CC obrigar um condómino a fazer obras na sua fração para repor a fração na traça primitiva?-----	256
30 - Contra quem deve ser proposta uma ação em que a porteira de um prédio pretende pôr em causa questões relacionadas com o seu contrato de trabalho?	256
31 - É possível recorrer a centros de arbitragem para a resolução de litígios entre condóminos ou entre os condóminos e o administrador? -----	256
32 - A quem compete a celebração do seguro do condomínio? -----	257
33 - A quem compete a actualização do seguro obrigatório?-----	257
34 - A constituição de fundos de reserva e “contas poupança-condomínio” é facultativa ou obrigatória?-----	257
35 - Como se abre e mobiliza uma conta poupança-condomínio? -----	258
36 - Pode-se inscrever o condomínio como pessoa colectiva? Será que isso lhe confere personalidade jurídica?-----	258

- 37 - Como deverá interpretar-se, na prática, a expressão legal que determina que, em assembleia, cada condómino tem tantos votos, quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem da sua fração relativamente ao valor total do prédio?----- 259

Sobre a fiscalidade

- 1 - O condomínio deve apresentar declaração de início de atividade na repartição de Finanças da respetiva área? ----- 261
- 2 - Estarão sujeitos ao pagamento de imposto os rendimentos provenientes da cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal?----- 261
- 3 - A estes rendimentos será possível deduzir algum tipo de despesas? ----- 261
- 4 - Quais são os benefícios fiscais de uma "conta poupança-condomínio"?----- 262
- 5 - O condomínio é sujeito passivo de imposto municipal sobre imóveis?----- 262
- 6 - O condomínio pode ter dívidas fiscais? ----- 262

CONDOMÍNIOS

A lei e a prática

Com carácter eminentemente prático, esta obra aborda um vasto conjunto de questões que se colocam no dia-a-dia de todos os condóminos.

Neste útil guia, o leitor encontra as respostas às dúvidas que surgem frequentemente sobre a administração do condomínio, a assembleia de condóminos, a repartição dos encargos e outras questões sobre as fracções autónomas, as partes comuns, a realização de obras, a fiscalidade, etc.

Condomínios - A lei e a prática inclui ainda vários normativos legais sobre a propriedade horizontal e administração do condomínio, contas poupança-condomínio, antenas colectivas, arrendamento urbano, financiamento na recuperação de prédios urbanos, entre outros assuntos, e conta com um vasto conjunto de modelos de cartas, comunicações e exemplos de actas, requerimentos de certidões, regulamento de condomínio, etc., de grande utilidade.

Muito abrangente, com grande rigor jurídico e numa linguagem muito acessível, esta obra fornece todas as respostas fundamentadas pela Lei, tendo ainda em conta as decisões e a interpretação dos tribunais.

Visite-nos em
livraria.vidaeconomica.pt

www.vidaeconomica.pt

ISBN: 978-989-768-861-4



9 789897 688614