

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Decreto-Lei n.º 267/94

de 25 de Outubro

1. A propriedade horizontal constituiu, ao longo deste século, e principalmente a partir da 1.ª Guerra Mundial, um instrumento indispensável à ultrapassagem das sucessivas crises de habitação que se tem deparado às populações.

A concentração demográfica, associada ao desenvolvimento industrial, a escassez dos solos, a procura intensa destes por parte dos investidores imobiliários, as novas técnicas e materiais utilizados na construção, correspondem a alguns dos factores que explicam o acolhimento que este instituto recebeu nos diferentes ordenamentos contemporâneos. Permitindo o acesso à propriedade por segmentos da população a que aquela estaria vedada por razões económicas e representando um poderoso meio de incremento da edificação, a propriedade horizontal acabaria por ser vista com favor, também, pelo legislador português.

Assim, em 1948, quando se intentou resolver os gravíssimos problemas habitacionais com que se defrontava o País e se procedeu à revisão da lei do inquilinato, iniciou-se a preparação do diploma legal destinado a regular o artigo 2335.º do Código Civil de 1867 em moldes que permitissem uma evolução paralela à que se registava no resto da Europa.

Mas só alguns anos volvidos surgiu o Decreto-Lei n.º 40 333, de 14 de Outubro de 1955, que enquadrou, de forma particularmente feliz, a propagação do condomínio que, ao longo da década seguinte, ocorreu em Portugal.

Em 1967, este diploma foi revogado e substituído pelo capítulo VI do título II do livro III do Código Civil.

Embora dando continuidade ao teor das soluções mais importantes consignadas na disciplina anterior, o legislador de 1967 optou por abandonar a regulamentação de muitos dos aspectos anteriormente contemplados.

Esta omissão, logo criticada por uma parte da doutrina, suscitou, desde cedo, questões e problemas de interpretação, objecto de abundante jurisprudência. E, simultaneamente, fizeram avultar algumas dificuldades de aplicação desfavoráveis ao progresso do instituto, dificuldades essas acentuadas com o decurso do quarto de século entretanto vivido.

Crê-se ser chegada a altura de aperfeiçoar regras e adaptar outras à evolução entretanto verificada.

Para tanto, foram ponderados os ensinamentos do direito comparado sem, todavia, modificar o rumo escolhido pela lei antecedente, que, como é sabido, afastou a ideia societária perfilhada pelos direitos anglo-saxónicos e a prevalência da compropriedade das partes comuns seguida pela *Wohnungseigentum* alemã. Procurou-se ainda preservar a sistemática e o estilo do Código Civil, que, além do mais, apresentam as vantagens da divulgação e do melhor conhecimento pelos práticos. E, por fim, nunca foi esquecido o estudo atento das decisões judiciais que sobre esta matéria e ao longo do tempo se têm vindo a pronunciar.

Neste contexto e tendo presentes as observações enunciadas, decidiu-se estender o âmbito de incidência do instituto, por forma a ser possível submeter ao res-

pectivo regime conjuntos de edifícios. Salvaguardou-se, porém, a interdependência das fracções ou edifícios e a dependência funcional das partes comuns como características essenciais do condomínio.

Visou-se ainda superar as questões suscitadas acerca do conteúdo do título constitutivo, distinguindo as menções obrigatórias das facultativas e diversificando, positivamente, o regime da propriedade horizontal.

Finalmente, modificaram-se algumas normas com o objectivo de favorecer a conservação e o melhoramento dos edifícios e explicitaram-se outras, em matéria da organização do condomínio, com a finalidade de alcançar soluções mais eficientes, ajustadas a uma administração que, por via de regra, é levada a cabo por condóminos sem preparação profissional específica e destituídos de experiência de gestão.

Procedeu-se igualmente às alterações do Código do Registo Predial reclamadas pelas inovações introduzidas.

2. Por outro lado, verifica-se que o crescente desenvolvimento da construção imobiliária, bem como a acentuada melhoria de condições de vida, vêm determinando, ao longo dos últimos anos, um aumento acentuado de transacções de imóveis.

Assim, se, por um lado, se deve continuar a incentivar o desenvolvimento da construção civil, por outro, há que garantir boas condições de uso e fruição dos imóveis, deste modo se satisfazendo, no que respeita a esta área, o direito do cidadão adquirente enquanto consumidor.

Na realidade, trata-se de processo complexo, no qual, relativamente a todos os intervenientes, o cidadão adquirente assume, economicamente, uma posição mais desprotegida. E, numa perspectiva de bem-estar social, aquele tem o direito a exigir o reconhecimento da qualidade do bem que compra, assim como, em situações adversas, a responsabilização dos vários agentes intervenientes no sector em causa.

Ora, admitindo-se, face ao actual regime jurídico consagrado nos artigos 916.º e seguintes e 1224.º e seguintes do Código Civil, dificuldades na integração de situações relacionadas com a existência de defeitos motivados por erros de construção e por erros de execução — o que, aliás, vem sendo evidenciado pela jurisprudência dos tribunais superiores —, entende-se alargar o prazo para a denúncia de tais defeitos e, bem assim, o período dentro do qual a mesma é admissível, no caso do contrato de compra e venda a que se refere o artigo 916.º

Acresce que a complexidade de contrato de empreitada, sempre subjacente ao desenvolvimento do mercado imobiliário, e a negligência verificada em inúmeros casos de construção, exigem a responsabilização do empreiteiro, tenha ou não sido ele o vendedor, não só perante o dono da obra, como já sucedia anteriormente, mas também perante terceiro que adquiriu o imóvel, sempre sem dependência da gravidade dos defeitos que a obra apresente.

A junção num único diploma de todas estas inovações explica-se pela inegável vantagem de reduzir ao mínimo indispensável o número de alterações a introduzir no Código Civil.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º Os artigos 1418.º, 1419.º, 1421.º, 1422.º, 1424.º, 1426.º, 1429.º, 1432.º, 1433.º, 1435.º e 1436.º

do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 1418.º

Conteúdo do título constitutivo

1 — No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou miligramagem, do valor total do prédio.

2 — Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

- a) Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum;
- b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;
- c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.

3 — A falta da especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

Artigo 1419.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.

2 — O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.

3 — (*Anterior n.º 2.*)

Artigo 1421.º

[...]

1 — São comuns as seguintes partes do edifício:

- a)
- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c)
- d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2 —

- a)
- b)
- c)

d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

e)

3 — O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

Artigo 1422.º

[...]

1 —

2 —

a)

b)

c)

d) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

3 — As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

4 — Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Artigo 1424.º

[...]

1 —

2 — Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

3 — As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4 — (*Anterior n.º 3.*)

Artigo 1426.º

[...]

1 —

2 — Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

- 3 —
- 4 —

Artigo 1429.º

[...]

1 — É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2 — O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

Artigo 1432.º

[...]

1 — A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.

2 — A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.

3 — (Anterior n.º 2.)

4 — Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

5 — As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

6 — As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.

7 — Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.

8 — O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6.

9 — Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

Artigo 1433.º

[...]

- 1 —
- 2 — No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da

sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

3 — No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

4 — O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

5 — (Anterior n.º 3.)

6 — (Anterior n.º 4.)

Artigo 1435.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 — O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.

5 — O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

Artigo 1436.º

[...]

-
- a)
- b)
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j) Prestar contas à assembleia;
- l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

Art. 2.º São aditados ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, os artigos 1422.º-A, 1429.º-A, 1435.º-A e 1438.º-A, com a seguinte redacção:

Artigo 1422.º-A

Junção e divisão de fracções autónomas

1 — Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.

2 — Para efeitos do disposto do número anterior, a contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de fracções correspondentes a arrecadações e garagens.

3 — Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição.

4 — Nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que juntaram ou cindiram as fracções o poder de, por acto unilateral constante de escritura pública, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

5 — A escritura pública a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de 30 dias.

Artigo 1429.º-A

Regulamento do condomínio

1 — Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1418.º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

Artigo 1435.º-A

Administrador provisório

1 — Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.

2 — Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das fracções constante do registo predial.

3 — Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

Artigo 1438.º-A

Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

Art. 3.º Os artigos 916.º e 1225.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 916.º

[...]

1 —

2 —

3 — Os prazos referidos no número anterior são, respectivamente, de um e de cinco anos, caso a coisa vendida seja um imóvel.

Artigo 1225.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.

2 — A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia.

3 — Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º

4 — O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.

Art. 4.º Os artigos 82.º e 95.º do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 82.º

[...]

1 —

2 — Na descrição genérica de prédio ou prédios em regime de propriedade horizontal é mencionada a série das letras correspondentes às fracções e na de empreendimento turístico classificado para fins turísticos esta circunstância, bem como as letras correspondentes às unidades de alojamento, quando existam.

3 —

Artigo 95.º

[...]

1 —

a)

b)

c)

d)

e)

- f)
 g)
 h)
 i)
 j)
 l)
 m)
 n)
 o)
 p) Na de constituição de propriedade horizontal: o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, e a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo; e na de alteração do título constitutivo: a descrição da alteração;
 q)
 r)
 s)
 t)
 u)
 v)
 x)
 z)

2 —

Art. 5.º O presente diploma entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 1995.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 28 de Julho de 1994. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio* — *Luís Filipe Alves Monteiro* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira*.

Promulgado em 7 de Outubro de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 10 de Outubro de 1994.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Decreto-Lei n.º 268/94

de 25 de Outubro

A necessidade de desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, aliada à opção de preservar a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil, explica a aprovação do presente diploma.

Na verdade, as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Deliberações da assembleia de condóminos

1 — São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem

nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

2 — As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

3 — Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

Artigo 2.º

Documentos e notificações relativos ao condomínio

1 — Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente do projecto aprovado pela entidade pública competente.

2 — O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

Artigo 3.º

Informação

Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

Artigo 4.º

Fundo comum de reserva

1 — É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 — Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10 % da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

3 — O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respectiva administração.

Artigo 5.º

Actualização do seguro

1 — É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2 — Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada actualização.

3 — Se a assembleia não aprovar o montante da actualização, deve o administrador actualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Artigo 6.º

Dívidas por encargos de condomínio

1 — A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições