

## SECÇÃO III - DIREITO E ENCARGOS DOS CONDÓMINOS

### ARTIGO 1420.º - (direito dos condóminos)

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.
2. O conjunto dos dois direitos é incidível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

#### NOTAS:

Cada condómino assume duas posições no condomínio: é proprietário exclusivo da fracção ou fracções que lhe pertencem e comproprietário das partes comuns do edifício. Mas não pode alienar um direito sem o outro. Como também não pode renunciar a compropriedade para se eximir a comparticipação das despesas e serviços necessários à conservação ou fruição das partes comuns (cfr. artigo 1424.º, n.os 1 e 3). Todavia, essas partes podem ser alienadas ou modificadas desde que obtido o acordo de todos os condóminos (cfr. o artigo 1419.º).

A exclusividade assinalada não obsta, porém, a que, entre duas ou mais fracções se estabeleçam relações de imóvel para imóvel (v.g., serventia). O que importa é que não se altere o título constitutivo da propriedade horizontal no que este tem de conter obrigatoriamente (artigo 1414.º e 1415.º), sob pena de sua nulidade (artigo 1416.º, n.º 1).

Por outro lado, se nada em contrário constar deste título, cada condómino pode subdividir a sua fracção (ver n.os 3 e 4 do artigo 1422.º-A). Só que, para tanto Terá de ser respeitado o exigido pelos mencionados artigos 1414.º e 1415.º: independência de cada uma das novas unidades ou fracções e saídas próprias para uma parte comum do prédio ou para a via pública (artigo 1422.º, n.º 2, al a)).

### ARTIGO 1421.º - (partes comuns do prédio)

1. São comuns as seguintes partes do edifício:
  - O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
  - O telhado ou os terraços de cobertura ainda que destinados a uso de qualquer fracção;
  - As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
  - As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
2. Presumem-se ainda comuns:
  - Os pátios e jardins anexos ao edifício;
  - Os ascensores;
  - As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
  - As garagens e outros lugares de estacionamento;
  - Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um condómino.
3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

#### NOTAS:

As partes comuns, como se disse na nota ao artigo anterior, pertencem, em compropriedade, a todos os condóminos e na proporção da fracção ou fracções de cada um deles no prédio.

O presente artigo fixa, no n.º1, o que se entende por partes comuns o prédio e, no n.º.2, o que se presume que sejam. Daí que, além, se trate de bens obrigatoriamente comuns, enquanto que, aqui, a enumeração é exemplificativa.

Assim, resulta que neste n.º 2 se podem incluir outros bens como comuns, v.g., antenas de TV (incluindo parabólicas) e de radiodifusão.

Tal presunção, todavia, pode ser ilidida(\*), provando-se que os elementos exemplificativamente referidos no n.º 2 pertencem exclusivamente a um condómino ou condóminos (ver n.º3 do artigo). Daí que o sôtão do

edifício, por exemplo possa estar integrado na fracção imediatamente inferior ou mesmo outra. Tudo depende do título constitutivo ou sua alteração.

Outro exemplo: as garagens podem fazer parte das fracções com que comunicam directamente.

O título constitutivo pode afectar, exclusivamente a um ou mais condóminos, certas zonas das partes comuns, por exemplo, arrecadações ou terraços (nomeadamente servindo também de cobertura). Cfr. al. a) do n.º2 e n.º3 do artigo.

É algo frequente que as «dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro » (al. c) do n.º 2), por desnecessárias passem a ser arrendadas (para aumento da receitas) ou mesmo vendidas (com igual objectivo ou para distribuição proporcional pelos condóminos). Tal desnecessidade resultará, certamente, quer do facto de nunca ter havido porteiro, quer porque, tendo ele existido, ocorrer rescisão do contrato de serviço ou despedimento (cfr., respectivamente, artigos 2.º e 4.º do Regulamento dos Porteiros de Lisboa, in III Parte, Legislação Complementar), ou ainda por haver sido instalado um porteiro automático (sistema electrónico, já bastante utilizado).

Aquela nova destinação de instalação terá de ser discutida e aprovada em assembleia de condóminos (n.º 1 do artigo 1430.º).

Por seu lado a instalação de porteiro automático deve ser qualificada de inovação (ver artigo 1425.º).

Quando àquela nova destinação importa distinguir duas situações:

1.ª hipótese - Se a deliberação da assembleia for a de arrendamento (inclusive a um condómino), as referidas instalações continuarão a integrar-se na categoria de partes comuns e, como tal, sob a administração da assembleia e do administrador (artigo 1430.º, n.º1). Não haverá, pois lugar a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal: continua destinado a habitação.

2.ª hipótese - Se a deliberação da assembleia optar pela venda, então é porque as instalações deixam de se qualificar de partes comuns, - passando a fracção autónoma, haverá que individualizá-la, como tal, naquele título constitutivo e atribuir-lhe o valor relativo (permilagem ou percentagem). E tal alteração do mesmo título só pode fazer-se por escritura pública (n.º 1 do artigo 1419.º).

Em nota final, nesta matéria, advirta-se que o regulamento dos Porteiros de Lisboa ( transcrito na II Parte - Legislação Complementar ) distingue a supressão do porteiro em prédios a construir (artigo 3.º) e em prédios já construídos (artigo 4.º).

(\*) Refutar; desmentir; contestar; impugnar; contradizer; com argumentos; contraditar.

#### **ARTIGO 1422.º - (limitações ao exercício dos direitos)**

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quando às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
2. É especialmente vedado aos condóminos:
  - Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
  - Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
  - Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinado;
  - Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidas 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 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.

NOTAS:

Redacção do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.

Dispõe o artigo : 1.º - de um Modo geral (ou seja, pelo toca às relações de vizinhança, impostos mesmo fora do condomínio), sobre as limitações dos condóminos, entre si, quer no tocante às fracções próprias, quer quanto às partes comuns; 2.º - de forma especial e pelo que toca exclusivamente, ao condomínio, o que consta do n.º 2.

Nesta última matéria e em princípio regula o título constitutivo ou o posterior acordo de todos para o modificar(al. d) do n.º 2). Supletivamente (\*) vale o mencionado nas restantes alíneas do artigo.

Não violará a al. a) do n.º 1 do presente artigo a abertura da comunicação de uma fracção para outra, através da respectiva parede divisória, desde que pertencentes ao mesmo condomínio e não prejudique a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício (ver o n.º 1 do artigo 1422.º-A).

Em relação de acordo (o mesmo é que deliberação da assembleia) é de considerar, por exemplo, o «Regulamento do Condomínio» que haja sido aprovado por maioria (n.º 2 artigo 1432.º)(1) .

De considerar ainda que «a ocupação de edifício ou de suas fracções autónomas sem licença de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará de licença de utilização» constitui contra-ordenação (artigo 54.º, n.º 1, al. b) do Decreto-Lei .º 455/91, de 20 de Novembro , que aprovou o regime de licenciamento das obras particulares), punível com a coima graduada de 100 contos até ao máximo de 10 mil contos, no caso de pessoas singulares, ou até 30 mil contos, no caso de pessoa colectiva (n.º 3 do mesmo artigo).

(\*) Supletivo; que serve para completar; que supre.

#### **ARTIGO 1422.º-A - (junção e divisão de fracção autónomas)**

1. Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que esteja contígua.
2. Para efeito do disposto no número anterior, a contiguidade das fracções é dispensada quando se trata 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 assembleias de condóminos, aprovada sem oposição:
4. Nos casos previstos no número anterior, 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 comunicado ao administrador no prazo de 30 dias.

NOTAS:

Aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.

#### **ARTIGO 1423.º - (direito de preferência e de divisão)**

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação da fracção nem no direito de pedir a divisão das partes comuns.

NOTAS:

Embora o regime de compropriedade seja aproximado a da propriedade horizontal (veja-se, por exemplo, o n.º 1 do artigo 1416.º) e até subsidiário dele (artigo 1404.º), o certo é que, quando o direito de preferência na alienação de fracções e de divisões de partes comuns, os dois apontados regimes legais são frontalmente opostos (cfr. artigos 1409.º, n.º 1, e 1412.º, n.º 1, respectivamente), como se vê do presente artigo.

Todavia, há quem entenda que, face ao princípio da liberdade contratual (artigo 405.º do Código Civil), podem os condóminos acordar em estabelecer, entre eles, o direito de preferência na alienação de fracção.

Tal pacto, - ainda que obtido em assembleia, terá de o ser por unanimidade, já que se trata de disposição legal supletiva do título constitutivo, se neste não foi logo arredada expressamente. No caso de deliberação da assembleia não é, pois, de aplicar o artigo 1432.º, n.os 1 e 2 ( que se reportam a

administração das partes comuns, - n.º1 do artigo 1430.º), mas o n.º 1 do artigo 1419.º, já que se trata de alterar o referido título constitutivo, no qual se projecta, como dissemos, a norma supletiva sob análise.

Advirta-se, de qualquer forma, que se a fracção alienada for possuída em compropriedade, nada na lei obsta, a que seja respeitada a preferência entre os respectivos comproprietários (artigo 1409.º do Código Civil).

Finalmente haverá que assinalar que, alienada a fracção, o condómino alienada e o novo condómino deverão participar, ao administrador, a substituição de proprietários, para, assim, se actualizarem os livros daquele administrador. Aliás, no Regulamento do Condomínio podem estabelecer-se outros prazos de tal comunicação e as sanções respectivas pela sua inobservância.

#### **ARTIGO 1424.º - (encargos de conservação e fruição)**

1. Salvo disposto em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.
2. Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condóminos, 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 de determinação a sua imputação(\*).
3. As despesas relativas ao 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. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

(\* ) Acto ou efeito de imputar ou atribuir responsabilidades; aquilo que se imputa

#### **NOTAS:**

Redacção do Decreto-Lei n.º 367/94, de 25 Outubro.

Em matéria de contribuição nas despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício e pagamento de serviços no interesse comum vale o que estiver fixado no título constitutivo da propriedade horizontal ou for posteriormente acordado pelos condóminos.

E, assim, na falta de acordo vale o preceituado neste artigo: as despesas necessárias com aqueles objectivos serão pagas por todos os condóminos na proporção do valor das respectivas fracções ou outro critério.

A proporção estabelecida (legalmente ou por deliberação ou seja ocupada temporariamente.

Todavia, as despesas relativas aos diversos lanços de escadas (incluindo patamares, corrimões, ornamentos, etc.) ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum ou alguns dos condóminos ficam a cargo destes (n.º.3 do artigo). Assim, as despesas de conservação e fruição do último lanço de escadas, se estas servirem apenas o condóminos do andar mais elevado, ficarão a seu cargo.

O mesmo se verifica se a cobertura do prédio for um terraço com acesso directo e exclusivo da fracção do último andar para uso único do respectivo condómino (cfr.art.1421.º, n.º 2.

O usufrutuário da fracção é o responsável pela quota-parte dos encargos que a ela corresponda, desde que se trate de reparações ordinárias (cfr. artigo 1471.º e 1473.º do Código Civil).

De salientar que a divisão sem atenção à percentagem ou permilagem só é admitida para as que se reportem ao «pagamento de serviços de interesse comum», e não as do n.º 1 do artigo.

Os montante de contribuições dos condóminos deliberados em assembleia dos mesmos e em dívida porem ser imediatamente exigidos através de execução, servindo a correspondente acta de título executivo contra o proprietário devedor (art. 6.º do Decreto-Lei n.º 268/74, de 25 de Outubro).

Os encargos devidos não podem ser satisfeitos apenas parcialmente, nem com facilidades de pagamento (prestações, etc.), face ao disposto no n.º 1 do artigo 763.º do Código Civil.

A preceituada razão de quotização nas despesas comuns leva a que as relativas aos ascensores, por exemplo, não possam ser exigidas aos condóminos das fracções do rés-do-chão e andares que àqueles aparelhos não tenham acesso.

Daí que se o condómino do rés-do-chão incluir uma arrecadação em piso superior (normalmente sótão), haja de contribuir para despesas no elevador. Embora, evidentemente, não pela percentagem ou permilagem desse condómino mas na proporção que se estabelecer em assembleia de condóminos.

O condómino-senhorio pode acordar com o arrendatário da sua fracção que seja este a suportar as despesas com a conservação e fruição das partes comuns do edifício e serviços no interesse comum, no correspondente à quotização que caiba ao senhorio (ver artigo 40.º a 43.º do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 11 de Outubro, em LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR).

#### **ARTIGO 1425.º - (inovações)**

1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.
2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

#### **NOTAS:**

Por inovações, para efeitos, deste artigo, devem entender-se as «obras novas» (al. a) do n.º 2 do artigo 1422.º), ou sejam, as que importem alterações das partes comuns, já que para as inovações nas fracções vale aquela al. a). Doutra forma não se compreenderia que o presente artigo (n.º 1) exigisse aprovação da assembleia, que o n.º 2 proibisse as inovações que refere, - nas partes comuns -, e que o artigo 1426.º determinasse que as despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos, nos termos fixados pelo artigo 1424.º.

#### **ARTIGO 1426.º - (encargos com as inovações)**

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos, nos termos fixados pelo artigo 1424.º.
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. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária (\*) ou não sejam proporcionalmente à importância do edifício.
4. O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

#### **NOTAS:**

Redacção do Decreto-Lei n.º 367/94, de 25 de Outubro.

Ver notas ao artigo 1424.º

Os condóminos não são obrigados a colaborar nas despesas com obras de inovação aprovadas nos termos do artigo 1425.º. Mas, para tanto, têm que invocar justificação, que ficará a constar da acta de aprovação das obras.

Todavia, se a justificação não for aceite pela assembleia, poderá ser proposta acção judicial para assim a declarar. E, então, julgada improcedente a acção, o condómino discordante será compelido a concorrer para as despesas.

Só num caso estará vedado o recurso aos tribunais: quando as obras tiverem natureza voluptuárias(\*) ou não sejam proporcionadas à importância de edifício (n.º 3 do artigo).

São voluptuárias(\*) as obras que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, nem lhe aumentem o valor, servem apenas para recreio de quem as faz (artigo 216.º, n.º 3, do Código Civil).

(\*) Relativo a gozos morais e materiais; diz-se das despesas supérfluas com o luxo e gozos materiais.

### **ARTIGO 1427.º - (reparação indispensáveis e urgentes)**

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

Notas:

Estabelece este preceito o regime da iniciativa das reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício. E atribui-a, em primeiro lugar, ao administrador (cfr. a al. f) do artigo 1436.º) e, se o não houver ou, havendo-o, ele estiver impedido de exercer as funções (por doença, ausência prolongada, etc.), a qualquer condómino (ou grupo deles).

Como se sublinhou tal regime é exclusivo das partes comuns, já que às respeitantes às fracções prevalece o n.º 1 do artigo 1422.º, como vimos.

Exige o preceito que as obras sejam indispensáveis e urgentes (por exemplo: reparação de elevadores, de telhado, de instalação eléctrica, de portas de entrada, de escadas). O uso da conjunção mostra que as reparações terão de revestir as duas características assinaladas: indispensáveis e urgentes. Se, embora indispensáveis, não são urgentes, ou, sendo urgentes, não são indispensáveis, há que aguardar o regresso do administrador às suas funções ou nomear algum para elas.

Os condóminos que tiverem tomado a iniciativa das obras têm direito ao reembolso do que se houver gasto, na proporção de todas as fracções.

### **ARTIGO 1428.º - (destruição do edifício)**

1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.
2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.
3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.
4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

NOTA:

Trata-se de uma forma de extinção do regime de propriedade horizontal, por extinção do seu objecto material.

### **ARTIGO 1429.º - (seguro obrigatório)**

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, efectuar-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado.

NOTAS:

Redacção do Decreto-Lei n.º 367/94, de 25 de Outubro.

Vide o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro (in LEGISLAÇÃO), sobre a actualização do seguro.

É ao administrador que compete efectuar e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio (al. c) do artigo 1436.º).

Tal obrigação poderia parecer limitada às partes comuns, já que só estas são abrangidas pela administração (n.º 1 artigo 1430.º). Todavia, porque é do interesse de todos os condóminos que as próprias fracções estejam seguras contra aquele risco, o n.º 2 do artigo pretendeu estabelecer a

obrigatoriedade, mesmo sobre cada uma e todas as fracções. Só assim se explica a referência a edifício (cfr. ainda a al. c) do artigo 1435.º).

Daí que, mesmo a esta parte (das fracções) se alarguem as funções do administrador.

Se o administrador ou cada condómino não efectuar o seguro, pode, no regulamento que possa qualquer deles substituí-los, com direito a reembolso do valor dos prémios que tiver desembolsado.

De salientar que a obrigatoriedade se limita ao seguro contra o risco de incêndio. Mas nada obsta a que, em assembleia, se delibere pelo alargamento a outros riscos (terramoto, ciclone, etc.).

#### **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 al. 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.

NOTA:

Aditado Pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 Outubro.

Vide al. b) do artigo 1436.º.