

SECÇÃO IV - ADMINISTRAÇÃO DAS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO

**ARTIGO 1430.º - (órgãos administrativos)**

1. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador
2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidade inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artigo 1418.º se refere

NOTAS:

Do emprego da conjunção e resulta que a administração das partes comuns caba simultaneamente à assembleias de condóminos e ao administrador. Aquela, como órgão deliberativo; o segundo, como órgão executivo (cfr. o artigo 1436.º, em especial a sua al. h) ).

O n.º 1 do artigo é expresso ao admitir apenas um administrador. Certamente porque a forma colegial de administração poderia acarretar entraves (convocação, «quorum», actas, etc.).

Fica, assim, proibida a existência de conselho de administração.

Além da administração (conjunto com o administrador, como assinalamos) das partes comuns do edifício, cabe à assembleia decidir os recursos das actos do administrador (artigo 1438.º).

O facto de a assembleia ser o órgão deliberativo (e directivo) por excelência, como representante formal da vontade dos condóminos, não significa que seja soberana, já que as suas deliberações não podem ser contrárias ao Direito vigente (veja-se Legislação Complementar, na II parte).

**ARTIGO 1431.º - (assembleia dos condóminos)**

1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.
2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

NOTAS:

Embora como tais não sejam designadas no artigo, o n.º 1 reporta-se à assembleia ordinária, enquanto o n.º 2 se refere às extraordinárias.

O procurador consentido pelo n.º 3 não necessita de se munir de instrumento notarial (artigo 127.º do Código do Notariado), bastando que o mandato seja verbal ou conste de documento particular (artigo 219.º do Código Civil), inclusive simples cartas.

Dos termos do n.º 3 do artigo resulta que não é admissível o voto por correspondência.

Porque a assembleia é de condóminos, o arrendatário não tem legitimidade para intervir nela, a não ser como representante do senhorio - condómino (n.º 3 do artigo 1431.º).

Por seu lado, o usufrutuário tem-na quando a discussão e votação apenas recaírem sobre administração ordinária do condomínio ou uso das coisas e serviços comuns. Se tais discussão e votação abrangerem outras áreas, só o titular da nua propriedade se revestirá de competência para nelas intervir.

A assembleia ordinária tem, como principal ordem do dia, a discussão e aprovação das contas (receitas e despesas) respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento para o ano corrente (unicamente despesas). Mas pode, por deliberação, no acto, entrar na apreciação e discussão de qualquer outro assunto de interesse para o condomínio.

A assembleia extraordinária deve reunir, por exemplo, para discutir e aprovar o «Regulamento do Condomínio» - al.- b) do n.º 2 do artigo 1418.º. (Veja apenso MODELOS) ou no caso do n.º 2 do artigo 1433.º e ainda no caso do n.º 2 do artigo 1433.º.

A assembleia pode ainda ser convocada por condómino recorrente de acto do administrador (artigo 1438.º).

#### **ARTIGO 1432.º - (convocação e funcionamento da assembleia)**

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 trabalho de reunião e informação sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.
3. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria de votos representativos do capital investido.
4. Se não comparecer o número de condóminos suficientes 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 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 da n.º6.
9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

#### NOTAS:

Redacção do Decreto-Lei n.º 367/74, de 25 de Outubro.

Porque a forma de convocação é expressa e imperativa (carta registada ou aviso), não é legal o expediente da afixação apenas de edital, - apesar da mais económico, utilizado, sobretudo, nos grandes condomínios. Até porque não ficaria satisfeito a exigência de conhecimento seguro do dia, hora, local e objecto da discussão e deliberação. Sobretudo por banda dos condóminos com residência temporária no prédio.

Aliás, o n.º 1 do artigo exige, do convocado, «recibo de recepção assinada».

Na convocatória de assembleia extraordinária deve constar, expressa e especificadamente, o dia, hora e local da reunião, além do assunto ou assuntos a discutir e a aprovar nela (ordem do dia), sob pena de ilegalidade (artigo 56.º, n.º 1, al. 1, do Código das Sociedades Comerciais), objecto de impugnação da deliberação (artigo 1433.º).

Todavia o vício deve considerar-se sanado se não impedir a comparência de todos os condóminos (por si ou representados) e estes (todos) manifestarem a vontade de que a assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto (artigo 54.º, n.º 1, do mesmo Código).

A convocatória para alteração do título constitutivo da propriedade horizontal tem de mencionar os requisitos exigidos pelo n.º 8 do artigo 377.º do Código das Sociedades Comerciais (Veja LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR).

O local de reunião assembleia deve ser facilmente acessível, para evitar expediente que leve à não comparência de condóminos e, assim obstar a deliberação concluídas. Inclusivamente, recinto arrendado para o efeito.

Por isso é aconselhado que no Regulamento do Condomínio se fixe previamente esse local.

Veja o n.º 6 do artigo 377.º, do Código das Sociedade Comerciais (em LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR).

Para evitar expedientes aleatórios ou dilatatórios deve o administrador exigir (fundamentado no Regulamento ou em deliberação da assembleia) que cada condómino escolha domicílio para recebe os avisos. Isto, na hipótese de o condómino não residir no próprio prédio do condomínio, pois, residindo aí, é para este local que deve ser enviado o aviso de sua convocação.

Não deixe de ser aconselhável, como complemento da convocatória, a afixação de tal aviso à entrada do prédio, nos elevadores e outros locais de mais fácil e vulgar acesso ou passagem.

Como se mencionou, linhas acima, o condómino convocado pode fazer-se representar na assembleia, usando, para ta, escrito (ainda que particular ou procuração notarial) dirigir ao presidente da mesa da assembleia. Nesse mandato pode fixar-se o sentido de voto do mandante.

Se houver dúvidas quanto à assinatura do autor do escrito particular (simples carta, a assembleia decidirá, por maioria simples.

Pode o condómino convocado fazer-se acompanhar de profissional do foro (advogado ou solicitador)?

Em princípio não, já que a assembleia é de condóminos ou seus representantes (cfr. n.º 3 do artigo 1435.º). Todavia, a sensibilidade e, sobretudo, o bom senso da mesa impor-se-ão factualmente.

A secção da assembleia é presidida pela mesa, constituída pelo administrador e um secretário (condómino), que redigirá a acta.

Cada sessão da assembleia começará pela leitura e aprovação (ou não, ou simples rectificação) da acta da secção imediatamente anterior.

Naturalmente que o retardatários poderão intervir na assembleia, com todos os seus direitos, na discussão e votação das matérias que ainda não tenham sido objecto de deliberação.

Tal atraso deverá constar da acta. Até para posterior contagem de votos.

Das reuniões da assembleia de condóminos serão obrigatoriamente lavradas actas individuais, devendo cada uma destas expressar a respectiva data, o número e nomes dos condóminos presentes, os votos emitidos e seus conteúdos, as deliberações tomadas e tudo o mais que possa servir para as dar a conhecer e sua fundamentação (cfr. artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 268/74, de 25 de Outubro).

Terão ainda de ser assinadas pelos membros da mesa (idem e deveram constar de livro próprio e como tal designado (cfr. o n.º 3 do mesmo artigo).

Com este formalismo e sua aprovação as actas constituirão documentos probatórios(\*) para execução do deliberado.

Para a «nova reunião» (n.º 4 do artigo) terá de proceder-se à observância do n.º 1, para que os condóminos que não comparecerem possam Ter possibilidade de o fazer, agora.

As deliberações têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes da reunião da assembleia (n.º 6 do artigo; cfr. o n.º 2 do artigo 1433.º)

E se, falhadas as sucessivas tentativas de, em última instância reunir condóminos que «representem pelo menos, um terço do capital» (n.º 5), como proceder?

O recurso à via judicial é o único viável, por semelhança com o regime estabelecido para a compropriedade no n.º 2 do artigo 1407.º. A pretendida deliberação será, pois, substituída por sentença judicial, sendo o meio processual, para tanto, o do artigo 1425.º, por força do artigo 1427.º, ambos do Código de Processo Civil.

A maioria simples estabelecida por este artigo 1432.º não é aplicável, por exemplo, às hipóteses dos artigos 1419.º, n.º 1, 1423.º (a admitir-se o pacto de preferência), 1425.º e n.º 1.

**ARTIGO 1433.º - (impugnação das deliberações)**

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovadas são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
2. No prazo de 10 dias contada da deliberação, para os condóminos presentes, ou contada da sua comunicação, para os condómino 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 termo 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 estas não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.
5. pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia para esse efeito.

(\*) Próprio para provar ; que convém prova; comparativo; relativo a prova.

NOTAS:

Redacção do Decreto-Lei n.º 367/74, de 25 de Outubro.

As acções ( de anulação ou suspensão de deliberação) terão, pois, de ser propostas contra os condóminos que aprovaram a deliberação impugnada (n.º 4), embora representados estes pelo administrador ou por outrem que a assembleia designe para o efeito (idem; cfr. o artigo 298.º, n.º 1, do Código de Processo civil).

Veja-se ainda a nota à al. i) do artigo 1436.º.

Para além da possibilidade de arbitragem prevista no n.º 2 deste artigo, vejam-se os casos de obrigatoriedade da arbitragem no artigo imediato.

**ARTIGO 1434.º - (compromisso arbitral)**

1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e administrador, e fixar penas pecuniárias(\*) para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.
2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

As penalidades podem ser fixadas inclusivamente no Regulamento do Condomínio, aprovado pela assembleia (veja-se, em apenso, um modelo de tal regulamento).

Vide ainda, como possível arbitragem, o n.º 3 do artigo 1433.º.

**ARTIGO 1435.º - (administrador)**

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.
2. Se a assembleia não elege administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.
3. O administrador pode ser exonerado(\*) pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções
4. O cargo d administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiros; o período de função é, salvo disposto em contrário, de um ano, renovável.
5. O administrados mantém-se em função até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

NOTAS:

Redacção do Decreto-Lei n.º 367/74, de 25 de Outubro.

Na legislação brasileira o administrador do condomínio é designado de «síndico», - o que etimologicamente àquele corresponde na língua grega.

A forma exigida (eleição) não consente outra, por exemplo, o sorteio.

O que não obsta a que não possa ser proposto um administrador e se venha a obter a sua eleição.

Ante o vocábulo «remunerável» tem de concluir-se que, e, princípio, as funções do administrador eleito são prestadas graciosamente. Só por deliberação da assembleia de condóminos poderá ser-lhe fixada remuneração.

Tudo isto, evidentemente, se o administrador for condómino, pois, tranado-se de estranho (normalmente empresa especializada), não será natural que esta se preste a serviços gratuitos.

O período de um ano, fixado para o exercício das funções de administrador justifica-se pela necessidade de não onerar apenas um condómino e rotativar, por todos, esse encargo, quando eleito (cfr. o n.º 1 do artigo 1435.º).

Daí que, tendo a administração sido entregue a estranhos (uma agência especializada, por exemplo), já não se justifique.

A fixação legal do período de uma ano é supletiva(\*\*).

Porque o condómino não pode dispensar administrador, se este renunciar ao cargo, antes do final daquele período de um ano, terá de manter-se, nele, até esse final e enquanto não for eleito ou contratado outro.

Ressalva-se, naturalmente, o caso de sua incapacidade física ou intelectual superveniente.

Quando à nomeação de administrador pelo tribunal (n.º 2 do artigo), o processo é o mencionado no artigo 1428.º do Código de Processo Civil (vide sua transcrição em «LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR»).

O Regulamento do Condómino deve prever o regular o exercício das funções de administrador, na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste (artigo n.º 7 do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, in «LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR»).

Para a exoneração do administrador (n.º 3 do artigo) rege o artigo 1485.º do mesmo Código de processo (igualmente transcrito naquela «Legislação avulsa»).

(\*) Dispensado dum cargo ou obrigação; destituir de emprego; demitir; desobrigar.

(\*\*) que serve para completar, que supre, que completa.

#### **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 a fracção ou fracções represente 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 circunstância, as funções recaem sobre aquele a que corresponde 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.

NOTA:

Aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/74, de 25 de Outubro.

Como autor tem legitimidade para propor contra condóminos acção de condenação, por exemplo, por dívida de quotização nas despesas de administração; se não preferir, desde logo, a acção executiva (artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, in Legislação Complementar). Ou contra terceiros em acção de indemnização por danos em coisas comum, v.g.

#### **ARTIGO 1436.º - (funções do administrador)**

São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

1. Convocar a assembleia dos condóminos;
2. Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
3. Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
4. Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
5. Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
6. Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
7. Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
8. Executar as deliberações da assembleia;
9. Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridade administrativas;
10. Prestar contas à assembleia;
11. Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
12. Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

#### **ARTIGO 1437.º - (legitimidade do administrador)**

1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiros, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.
2. O administrador pode também ser demandado(\*) nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.
3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

NOTAS:

A legitimidade do administrador, aqui regulada, é tanto a activa (n.º1), ou seja, como autor, como a passiva (n.º2), isto é, como réu.

Como autor tem legitimidade para propor contra condóminos acção de condenação, por exemplo, por dívida de quotização nas despesas de administração; se não preferir, desde logo, a acção executiva (artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, in Legislação Complementar). Ou contra terceiros em acção de indemnização por danos em coisas comum, v.g.

Como réu tem legitimidade para representar, por exemplo, os condóminos que aprovaram deliberação objecto de acção de anulação ou de suspensão (ver artigo 1438.º desde Código e 398.º do Código de Processo Civil) ou em questões derivadas de serviços prestados às partes comuns (ex.: dívidas à porteira).

A legitimidade do administrador, quando derivada directa e expressamente da lei, não necessita da autorização da assembleia.

**ARTIGO 1438.º - (recurso dos actos do administrador)**

Dos actos do administrador cabe recurso para assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

**NOTAS:**

Porque a decisão do recurso tomará a forma de deliberação, daí que seja de observar o disposto no artigo 1432.º.

É claro que apenas se configuram na hipótese do artigo os actos do administrador que não resulte de deliberação da assembleia (já que na hipótese contrária, se limitou a mero executor deles e, para reagir a essa deliberação, teria de lançar-se mão do expediente consentido pelo artigo 1433.º) ou que, embora resultante de deliberação, não se integram neste (excesso de poder).

(\*) Aquele contra quem se demanda;

Demanda - Litígio; pleito; lide; disputa; acção judicial; em demanda de: em busca de.

**ARTIGO 1438.-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 todos ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

**NOTA:**

Aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/74 , de 25 de Outubro.