

RELAÇÕES ENTRE CONDÓMINOS E TERCEIROS

DECRETO-LEI N.º 268/94, DE 25 DE OUTUBRO

ARTIGO 1.º - (deliberação da assembleia de condóminos)

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.

ARTIGO 2.º - (documentos e notificações relativas ao condomínio)

1. Deverão ficar depositados, 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 obrigatório 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 condómino a respectiva administração.

ARTIGO 5.º - (actualização do seguro)

1. É obrigatório 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 devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias a conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.
2. O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

ARTIGO 7.º - (falta ou impedimento do administrador)

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administrador na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhar as funções deste.

ARTIGO 8.º - (publicitação das regras de segurança)

O administrador deve assegurar a publicação das regras respeitantes à segurança de edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

ARTIGO 9.º - (dever de informação a terceiros)

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

ARTIGO 10.º (obrigação de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização)

Celebração contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente-vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

ARTIGO 11.º - (obras)

Para efeitos da aplicação do disposto nos artigos 9.º, 10.º, 12.º e 165.º do Regulamento geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1961, é suficiente a notificação do administrador do condomínio.

ARTIGO 12.º - (direito transitório)

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do presente diploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º.