



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURIDICO-PROCESSUAIS

**Prédio Urbano em Regime de Propriedade Horizontal.
Os Direitos e Deveres dos Condóminos**

Mestrando: Vítor Manuel Fernandes Rodrigues

Orientadora: Prof^ª. Doutora Ana Cristina Gonçalves Roque

Outubro/2013



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURIDÍCO-PROCESSUAIS

**Prédio Urbano em Regime de Propriedade Horizontal.
Os Direitos e Deveres dos Condóminos**

Mestrando: Vítor Manuel Fernandes Rodrigues

Orientadora: Prof^ª. Doutora Ana Cristina Gonçalves Roque

Texto segundo o novo Acordo Ortográfico

Outubro/2013

Dedico esta dissertação à minha querida mãe,
que tão cedo nos deixou.

Agradecimentos

Um profundo agradecimento ao Dr. Francisco Grilo Silva, pela grande disponibilidade que desde o início demonstrou quer pelas nossas conversas, quer pelos contributos jurídicos.

Para a nossa orientadora, Professora Doutora Ana Roque, um especial agradecimento, que desde o primeiro momento se disponibilizou para me apoiar na elaboração desta dissertação.

À Doutora Madalena Romão Mira, por todas as indicações valiosas que nos apresentou, na elaboração e apresentação formal desta dissertação.

A todos os meus colegas académicos que me acompanharam e ajudaram.

Para a minha querida família, uma profunda gratidão por todo apoio.

Resumo

O regime de Propriedade Horizontal tem como objetivo aligeirar os procedimentos e favorecer a conservação e o melhoramento dos prédios urbanos e esclarecer outras, nomeadamente em matéria de organização do condomínio, com a finalidade de encontrar resultados mais produtivos, assentes numa administração, por via da lei civil e regulamentar que é movida por condóminos sem qualquer de tipo preparação teórica, profissional e carentes de conhecimentos técnicos de gestão.

Assim sendo, o regime de Propriedade Horizontal, caracteriza-se pelo seu objeto, que verdadeiramente lhe confere uma especificidade inseparável entre a propriedade da fração autónoma do edifício com a comunhão sobre as partes comuns do restante prédio. Esta relação entre a propriedade exclusiva e a comunhão surge-nos como elemento estruturante da compreensão do instituto e determinante para a definição do regime.

A análise desenvolvida sobre as partes próprias ou individuais e as partes comuns do edifício leva-nos, de certo modo, a concluir que o espaço próprio depende do espaço comum, como titularidade da sua administração e responsabilidade pelas despesas de conservação e fruição da coisa.

Abstract

The Horizontal Property regime aims to simplify procedures, facilitate the maintenance and improvement of urban, and enlighten others, particularly with regard to the condominium organization, in order to find more productive results, based on an administration, through civil law and regulatory environment that is driven by co-owners without any theoretical preparation, professional and lacking in knowledge management experience.

Thus, the Horizontal Property regime, characterized by its object, which gives it a truly inseparable specificity between ownership fraction freestanding buildings with communion on the common parts of the building remaining. This relationship between ownership and exclusive communion emerges as a structuring element of understanding the institute and determining the definition of the scheme.

The analysis on the parties themselves or individual and the common parts of the building leads us, in a sense, to conclude that the space itself depends on the common space, such as ownership of its administration and responsibility for upkeep and enjoyment of the thing.

Índice

Agradecimentos	3
Resumo	4
Abstract	5
Índice	6
Lista de abreviaturas.....	8
Introdução.....	9
CAPITULO I – O direito de propriedade horizontal	10
1.1 As partes individuais e as partes comuns.....	11
1.2 O Título Constitutivo - Certidão de Propriedade Horizontal.....	14
1.3 O regulamento interno do condomínio.....	23
1.4 Videovigilância no interior do condomínio.....	26
CAPITULO II – Órgãos Administrativos do Condomínio.....	32
2.1. Administração das partes comuns.....	33
2.2. A assembleia dos condóminos - órgão deliberativo.....	39
2.3. Nomeação do administrador do condomínio - órgão executivo.....	43
2.4. O administrador provisório.....	46
2.5. As funções do administrador.....	48
2.6. Legitimidade do administrador.....	55
2.7. Cessação ou exoneração do cargo do Administrador.....	59
CAPITULO III – Convocação e funcionamento da assembleia de condóminos. ...	61
3.1. Convocação dos condóminos.....	62
3.2. Funcionamento da assembleia.....	65
3.3. Participação dos condóminos nas assembleias.....	66
3.4. Direito de voto.....	67
3.5. Representação dos condóminos ou seus mandatários.....	68
3.6. Direito de impugnar deliberações.....	69
3.7. Deliberações da assembleia.....	73
3.8. Alteração aos artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil.....	75
3.9. Qual o valor probatório da ata da assembleia.....	80
3.10. Poderes da assembleia nas partes comuns.....	83
3.11. Os poderes do administrador.....	85

Conclusões.....	86
Bibliografia.....	89
A - Geral.....	89
B- Jurisprudência	93
Anexos.....	97
Anexo 1 - Regime da propriedade horizontal.	98
Anexo 2 - Decreto-Lei n.º 268/94.....	109

Lista de abreviaturas

Ac.	Acórdão
al.	Alínea
art./arts.	Artigo/Artigos
C.C.	Código Civil
C.R.P.	Constituição da República Portuguesa
CRPred	Código do Registo Predial
C.P.C.	Código de Processo Civil
C.P.D.	Código de Procedimento Administrativo
CNPD	Comissão Nacional de Proteção de Dados
DL.	Decreto-Lei
ed.	Editora
n.º	Número
PH	Propriedade Horizontal
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
TRG	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto
ss.	Seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
Vol.	Volume

Introdução

O presente trabalho procura ajudar a entender melhor o crescimento das construções urbanas em Portugal. Mais concretamente, a massificação das edificações em regime de propriedade horizontal.

Queremos conjugar a minha experiência de doze anos de conhecimento técnico-prático nesta área, e ainda, o contributo do conhecimento de informação inerente à formação enquanto cidadão. Este estudo levar-nos-á a colocar questões pertinentes na vertente técnico-jurídica.

Salvo melhor opinião, o legislador português de uma forma muito interessante, soube estruturar manifestamente bem a legislação do regime de propriedade horizontal, providenciando os instrumentos necessários à correta administração das partes comuns do edifício.

Sendo a legislação estática, uma vez que não acompanha a evolução da sociedade, é necessário, mediante as transformações que ocorreram durante os anos, realizar pequenas alterações à lei. Contudo, sendo esta legislação muito boa, estamos em crer, que com pequenas modificações poderíamos ter uma legislação bastante melhor, de forma a evitar muitos litígios entre condóminos.

Ao longo da vasta experiência nesta área, podemos observar que os condóminos associam com grande frequência os direitos pessoais na condição de proprietário de uma determinada fração autónoma, com os direitos adquiridos através do regime de propriedade horizontal, isto é, por vezes as fronteiras apresentam-se tão juntas e invisíveis, que faz com que os condóminos extravasem a sua legitimidade, conforme iremos exemplificar.

No regime de propriedade horizontal, existem dois órgãos administrativos fundamentais e estruturantes, sendo um de carácter deliberativo (Assembleia de Condóminos) e o outro de carácter executivo (Administrador do condomínio), sendo que o primeiro é considerado o órgão supremo.

Em suma, a finalidade deste trabalho consiste em ajudar os condóminos portugueses a encontrar soluções equilibradas para os diversos problemas com que se deparam no seu quotidiano, especialmente sobre os aspetos da resolução de conflitos entre os condóminos e os direitos de garantia dos imóveis.

CAPITULO I – O direito de propriedade horizontal

1.1 As partes individuais e as partes comuns.

O regime da Propriedade Horizontal surge como resposta jurídica a uma nova forma de organização física assente na construção de edifícios, especialmente em altura, com a partilha do mesmo espaço ao nível do solo com a ocupação comum por diversos proprietários.

Com o Decreto-Lei 267/94 de 25 outubro, introduziu uma nova redação nos artigos 1414º a 1438º-A do Código Civil¹ e que incorpora definitivamente o enquadramento jurídico português as normas com um enorme rigor e precisão em vigor.

Com este diploma, o reconhecimento cada vez mais vivo e com maior implantação nas sociedades modernas, encontra-se expresso através dos Decreto-Lei 268/94 e 269/94 de 25 de Outubro, que também o complementaram.

O artigo 1414º C.C.² “Princípio Geral” da Propriedade Horizontal caracteriza-se como: *"As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal."*

A ligação entre proprietário sobre uma fracção autónoma do edifício e a comunhão sobre os restantes espaços comuns, a lei no art. 1415º do Código Civil, *fala em propriedade horizontal,³ que podem constituir-se as fracções autónomas que, além de constituírem*

¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

² *Idem.*

³ Abílio NETO - Manual da propriedade horizontal. 3ª ed. Lisboa: Ediforum Edições Jurídicas, 2006, p. 17. Para que um edifício ou conjunto de edifícios nas condições previstas no art. 1438º-A, possa ser submetido ao regime de propriedade horizontal é indispensável que as diversas fracções que o compõem sejam susceptíveis de constituir unidades ou fogos autónomos e independentes, distintos e isolados uns dos outros, tendo cada um deles saída própria para a via pública, ou seja, cada fogo terá de constituir uma unidade adequada a um determinado uso ou destino, constituindo assim uma unidade de utilização funcional.

unidades independentes⁴ que sejam distintas e isoladas entre si,⁵ com uma parte comum do edifício e uma saída própria para a via pública.⁶

A Propriedade Horizontal terá como substrato, a existência num determinado edifício de distintas frações autónomas entre si e pertencentes a vários proprietários; mas qualquer deles termina numa parte comum do edifício. Caso não se verifique uma independência funcional entre as diversas frações, ocorrerá a descaraterização deste regime.

Deste modo, a compreensão entre propriedade individual ou própria e o comum supõe um estudo alargado do que são as partes comuns e as partes próprias de um prédio urbano em regime de propriedade horizontal.

A par destes requisitos as frações autónomas têm que satisfazer uma série de exigências de direito público, impostas pelo RGEU.⁷

A falta de requisitos legalmente exigidos⁸ importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição ou na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fração (art.º 1416.º, n.º 1 do C.C.).⁹

⁴ Ver Abílio NETO, *op.cit.*, p. 18. Cada fracção autónoma não tem necessariamente de ser constituída apenas por partes contíguas do imóvel, seja na horizontal seja na vertical: além ou fogo propriamente dito, pode abranger arrecadações situadas na cave, no sótão ou no logradouro, uma garagem no interior ou exterior do edifício, um direito a estacionamento, etc.

⁵ Esse isolamento pressupõe a separação mediante paredes e materiais que, com carácter permanente, não só as dividam como também as resguardem (Rosendo Dias JOSÉ, A propriedade horizontal, 1982, pág. 20).

⁶ Idem, "Razões de segurança – facilidade de evacuação das pessoas em caso de sinistro ou acidente, aliadas à necessidade de garantir o acesso e correspondente saída aos vários condóminos do imóvel, levaram o legislador a formular expressamente a exigência de todas as fracções disponham de saída própria, a qual tanto pode ter lugar para uma parte comum do prédio, para o átrio, uma escada, para um logradouro, etc., como directamente para a via pública, ou talvez melhor porque mais abrangente, para um espaço público," p. 18.

⁷ A Assembleia de condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal de Sandra PASSINHAS. p. 20. O artigo 49.º do RGUE dispõe que não podem ser celebradas escrituras públicas de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante o notário, certidão emitida pela Câmara Municipal, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão, também emitida pela Câmara Municipal, comprovativa de que a caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização é suficiente.

⁸ Luís Carvalho FERNANDES, A conversão dos negócios jurídicos civis. Lisboa: Quid Iuris?, 1993, p. 611, com a expressão "requisitos legalmente exigidos" o legislador pretendeu abranger os requisitos "civis" enumerados no art. 1415º C.C. e os requisitos Administrativos, nomeadamente os definidos no RGEU, "que são ditados por razões da mais diversa ordem, cuja observância condiciona, não só a construção de edifícios, em si mesma, mas também a sua utilização. No domínio da propriedade horizontal ganha, em particular relevância as questões ligadas à destinação das várias fracções e também as relativas à delimitação das partes do prédio que constituem fracções autónomas e partes comuns".

⁹ Idem, "se um dono do prédio celebrou contratos-promessa de compra e venda de fracções autónomas, antes ou depois de constituir a propriedade horizontal em relação a um prédio sem os requisitos legais, "a celebração desses contratos torna eficaz o negócio constitutivo da propriedade horizontal e, portanto, opera a conversão prevista no art. 1416.º C.C. O que, no caso tem como resultado que esses negócios valem como como contratos-promessa de compra e venda da quota correspondente à "pretensa" fracção.

A conversão só tem lugar, quando o vício que atinge o negócio jurídico diz respeito ao objeto e não quando haja qualquer outra deficiência no título constitutivo, como por exemplo um vício formal.¹⁰

Não há, também, obstáculo a que, com esse valor, se admita a execução específica dos referidos contratos”, p. 615.

¹⁰ *Ibidem*, “o acto passa a valer como constitutivo de outros efeitos jurídicos: em vez de nascer um direito de condomínio, nasce um direito de compropriedade e esta eficácia é atribuída ao negócio sem dependência dos requisitos do art. 293º do C.C., salvo pelo que respeita à exigência de formal legal. Na verdade, nada havendo na lei que as dispense, não pode deixar de se entender que a conversão só se verifica quando tenham sido observadas as formalidades legalmente exigidas opara constituição da compropriedade – escritura pública (89º, al. a), do C. Not.)”, pág. 609 e ss.

1.2 O Título Constitutivo - Certidão de Propriedade Horizontal.

O título constitutivo da propriedade horizontal deve distinguir o instrumento jurídico pela qual esta se constitui, documentando a causa que está na origem. Do seu ato gerador de negócio jurídico, usucapião e decisão judicial.

A grande finalidade deste documento legal (título constitutivo) é detalhar e esclarecer com especificação as partes correspondentes de cada fração, atribuindo-lhe o respetivo valor. Ao qual poderá ser expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do edifício.

Este documento é o “criador” da Propriedade Horizontal e, que, subsequentemente lhe confere fé pública à sua existência.

O título constitutivo nos termos do art. 1418.º C.C.,¹¹ enumera exaustivamente e pormenorizadamente o seguinte: *“serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma, que estas fiquem devidamente individualizadas, (...) com referência às partes do edifício correspondentes às várias fracções quis-se significar que também deve ser especificado o quinhão das partes comuns do edifício que, juntamente com a unidade independente, constituem a fracção autónoma propriamente dita, que será objecto do direito do condómino: o direito sobre a fracção faz-se acompanhar de um direito de compropriedade das partes comuns do edifício, sendo incindível esse conjunto de direitos nos termos do art. 1420.º C.C..”*¹²

*Esta discriminação permite a cada condómino saber exactamente qual o objecto dos seus direitos, isto é aquilo que pode usufruir individualmente, a título exclusivo, e aquilo que pode usufruir colectivamente, como comproprietário.”*¹³

O art. 1414.º do Código Civil¹⁴ esclarece qual é o princípio geral, relativamente à composição das frações do edifício, em que condições se constituem em unidades independentes, e podem pertencer a diversos proprietários em regime de propriedade horizontal, do qual, o regime em causa possuirá como substrato a existência, num

¹¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹² *Idem.*

¹³ Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios de Jorge Alberto Aragão SEIA, 2ª Edição Revista e Actualizada, Almedina.

¹⁴ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

determinado edifício de distintas frações autónomas entre si e pertencentes a vários proprietários; mas qualquer uma delas afluindo numa parte comum do prédio.¹⁵

A propriedade horizontal ou o título constitutivo é um ato legal e as suas indicações têm carácter legal e com eficácia para todos os condóminos¹⁶. É dos reduzidos casos em que a autonomia da vontade pode participar na decisão do conteúdo dos direitos reais, ao qual, neste caso deixa de ser um tema típico. Estas normas apesar de resultantes de uma declaração negocial alcançam força regular nas frações, independentemente da sua permissão.

Por vezes, os vendedores das frações autónomas prometem certas comodidades aos futuros adquirentes¹⁷ (exemplo: uma determinada parte do prédio que é comum, ou uma fração autónoma que pode ser utilizada para desenvolver uma determinada atividade) que depois se verifica estarem em contradição com o título constitutivo (veja-se o exemplo: uma fração comercial instalada no R/c, em que o construtor aproveitou as fundações do prédio que deviam estar soterradas e fez dessa zona uma arrecadação para aquele estabelecimento comercial). Quando tal acontece, prevalece o que consta do título constitutivo, dada a sua natureza de estatuto real da propriedade horizontal. Os condóminos lesados pelas negociações com o proprietário inicial do edifício podem reagir contra este, pedindo uma indemnização ou anulação do contrato, nos termos gerais da anulação por vícios da vontade.¹⁸

¹⁵ Manual da Propriedade Horizontal de Abílio NETO. 2006, pág. 24 e 25. Os requisitos constitutivos da propriedade horizontal são enunciados no art. 1415.º do C.C., assumindo-se os demais como requisitos do título que a venha a constituir. Se os primeiros são essenciais para definição do direito, os segundos (vide art. 1418.º do C.C.) – tornam-se indispensáveis para a sua declaração e reconhecimento no mundo jurídico (Ac. RL, de 28.5.1998: JTRLOOO22766.ITIJ.Net).

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções 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. Estando constituída a propriedade horizontal, tem de considerar que o instrumento de constituição obedeceu aos requisitos legais, não podendo afirmar-se que haja fracções autónomas que sejam encravadas e que careçam de servidão de passagem (Ac. RP, de 4.6.2001: JTRPOOO32368.ITIJ.Net).

¹⁶ Acórdão do TRL, n.º 9759/08-8 de 25-5-2009.

¹⁷ Acórdão do STJ, n.º 04B145 de 27-5-2004.

¹⁸ O acórdão do STJ, de 11 de Junho de 1986, págs. 529 e ss., decidiu que, constituído o título constitutivo um acto modelador da propriedade horizontal, com eficácia real, prevalece sobre quaisquer factos que tenham ocorrido antes de ter sido constituída a propriedade horizontal, designadamente o acordo que, porventura, tivesse existido entre o vendedor e os compradores acerca da natureza comum de determinada fracção que, no título, esteja qualificada como autónoma. Isto não impede que o lesado ou lesados possam a vir a ser indemnizados dos prejuízos sofridos com o incumprimento do referido acordo ou possa a vir a ser anulado o contrato de compra e venda da fracção ou fracções.

A constituição da propriedade horizontal¹⁹ poderá ser constituída através de três formas distintas: negócio jurídico, usucapião e decisão judicial.

a) Na constituição da propriedade horizontal através de negócio jurídico pode tratar-se de um direito de propriedade sobre o imóvel. O título respetivo é obrigatoriamente lavrado em escritura pública ou em documento particular (art. 8.º e art. 23.º do Decreto-lei 116/2008 de 4 de Julho).

Ora, Jorge Aragão Seia tem a seguinte opinião: *“A lei não diz expressamente, mas estabelece n.º 1 do art. 80.º do Código do Notariado²⁰ que celebram-se, em geral, por escritura pública, os actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis. Acrescenta na al. b) do n.º 2, que devem especificamente celebrar-se por escritura pública os actos que importem revogação, rectificação ou alteração de negócios que por força da lei ou por vontade das partes, tenham sido celebrados por escritura pública, sem prejuízo do disposto nos art. 221.º e 222.º do C.C..²¹ Já vimos que pela constituição da propriedade horizontal o direito de propriedade sobre o edifício pulveriza-se em tantos direitos quantas fracções autónomas em que este se repartiu, que passam a ter uma individualidade jurídica própria (...). A falta de escritura pública determina a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal” – art. 220.º²²*

b) Nos termos do instituto da usucapião também é admissível a constituição da propriedade horizontal.

¹⁹ A Assembleia de condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal de Sandra PASSINHAS. 2001, pág. 61. Nos termos do art. 62.º, n.º 1 do Código de Notariado, nenhum instrumento pelo qual se transmitam direitos reais ou contraíam encargos sobre as fracções de prédios em regime de propriedade horizontal pode ser lavrado sem que exiba documento comprovativo da inscrição de registo predial do respectivo título constitutivo. Segundo o n.º 2 do mesmo artigo, tal não se aplica sempre que os actos de transmissão de direitos ou de constituição de encargos sejam lavrados no mesmo dia e com conhecimento pessoal do notário de que foi lavrada a escritura de constituição da propriedade horizontal, que será expressamente mencionado. Nos termos do art. 92.º do Código do Registo Predial, al. b) e c), são pedias como provisórias por natureza as inscrições da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio e a inscrição de factos jurídicos respeitantes às fracções autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal. É o exemplo, segundo Isabel Pereira Mendes, pág. 262, das inscrições de promessa de alienação ou oneração, se lhe tiver sido atribuída eficácia real, e de aquisição ou hipoteca, antes de concluída a construção do prédio, mas depois do registo provisório de constituição de propriedade horizontal. Estas inscrições, quando baseadas em contrato-promessa de alienação, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de três anos, renovável por período de igual duração, a pedido dos interessados, mediante documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade.

²⁰ Código do Notariado com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 76-A/2006 de 29-3 e pela declaração de rectificação n.º 28-A/2006 de 26.5.

²¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

²² In Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios de Jorge Alberto Aragão SEIA, 2ª Edição Revista e Actualizada, Almedina

Para tal será necessário no decurso de um determinado lapso de tempo, o detentor que se encontre de boa ou má-fé, pode praticar esse direito²³. Só ulteriormente se poderá passar à modificação do imóvel ou fração em questão, para o regime de propriedade horizontal.

Neste sentido, Jorge Aragão Seia comenta: *“Para que a posse sobre um imóvel possa conduzir à usucapião tem de ser pública e pacífica. A boa ou má-fé, o justo título e o registo de mera posse, apenas são determinantes do lapso de tempo por que a posse tem de ser exercida para que se verifique a usucapião.*

*Constituindo um modo originário de aquisição, logo que se consume, os efeitos retroagem-se à data do início da posse, extinguindo-se todos os direitos que sejam incompatíveis com a aquisição de propriedade, designadamente o que proíbe a divisão do direito de propriedade. A aquisição por usucapião de fracções autónomas, por quem é mero possuidor sem título do direito de propriedade horizontal, não é apta, por si só, para constituir um edifício em propriedade horizontal, embora seja o seu acto gerador. Para que possa ser fonte desta precisa de uma sentença que a declare e de onde constem discriminadamente os requisitos já mencionados, dos artigos 1414.º, 1415.º, e 1418.º, n.º 3 do C.C.”*²⁴

c) O art. 1418.º do C.C.²⁵ refere que a decisão judicial sempre que proferida em *“acção de coisa comum ou em processo de inventário,”*²⁶ como forma de constituição da propriedade horizontal.

O problema que poderá ser assumido em relação à segunda hipótese terá a ver com o proprietário. Eventualmente poderão estar na presença de um único proprietário, bem como, na presença de vários, porventura em desacordo.

Numa relação comum, a qualquer uma destas hipóteses na constituição da propriedade horizontal, encontra-se um outro pressuposto legal: o ofício ou a certidão camarária da vistoria. Documento, no qual atesta e autoriza, a propriedade por andares ou apartamentos (art. 59.º do Código de Notariado).²⁷

²³ Acórdão do STJ n.º 07A3023 de 13-12-2007.

²⁴ IN Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios de Jorge Alberto Aragão SEIA, 2ª Edição Revista e Actualizada, Almedina

²⁵ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

²⁶ *Idem*, art. 1417.º, n.º 1.

²⁷ SARDINHA, Ana e METELO, Francisco Cabral, Manual do condomínio (propriedade horizontal) e legislação comentada. Os instrumentos de constituição da propriedade horizontal só podem ser lavrados se for junto documento, passado pela câmara municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais. Tratando-se de prédio construído para transmissão em fracções autónomas, o documento a que se refere acima pode ser substituído pela exibição do respectivo projecto

Relativamente à garantia dos imóveis por defeitos de construção dos mesmos, a garantia parece ter início, aquando da constituição do título constitutivo do prédio. Numa primeira perspetiva, o início da garantia dos imóveis começa a contar no momento do negócio jurídico, que pode ser praticada dentro do período de cinco anos, a contar da transmissão do imóvel em termos dos defeitos de construção do mesmo.²⁸

Quanto ao entendimento da nossa doutrina e tribunais, relativamente ao início da contagem do prazo dos cinco anos, tem existido diferentes entendimentos quanto à contagem dos mesmos.²⁹

Por conseguinte, as resultados, da dimensão da celebração do contrato de compra e venda de imóveis,³⁰ carece que a coisa seja negociada pelo vendedor e seja entregue ao comprador sem imperfeições que desvalorizem a sua afetação regular e sem defeitos - materiais ou físicos -, que a privem das particularidades confirmadas pelo vendedor. Os imóveis por sua natureza física são de longa duração. Por esta razão, o legislador através do n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil, teve a intenção de proteger os compradores dos imóveis dizendo: *"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*

de construção e, sendo caso disso, dos posteriores projectos de alteração aprovados pela câmara municipal.

²⁸ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008. Art. 1225, n.º 1.

²⁹ Pirão, José António de França – Contrato de Empreitada, pág. 295 e 296. Contagem do prazo – “A contagem do prazo e o próprio prazo variam conforme as circunstâncias.

O prazo é, em regra, de um ano.

Havendo recusa de aceitação, ou a aceitação com reserva, o prazo começa a contar-se desde esse momento. Ressalva-se no n.º 1 o caso de caducidade previsto no artigo 1220.º, isto é, o de o dono da obra não denunciar os defeitos dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento.

Se o dono da obra aceita a obra sem reservas, desconhecendo os vícios, o prazo continua a ser de um ano, mas conta-se a partir da denúncia. Esta de ser feita nos trinta dias seguintes ao descobrimento dos defeitos (art. 1220.º).

Independentemente, porém, deste prazo, a lei considera caducos os direitos, se não são exercidos dentro do prazo de dois anos a contar da entrega da obra. Se a obra foi realizada e entregue por partes, será da entrega da última fracção que o prazo de caducidade se deve contar. Entendeu-se, por presunção *juris et de jure*, que este é o tempo suficiente para o dono da obra tomar conhecimento de todos os defeitos e entendeu-se mais que ele tem o dever de, dentro desse prazo, examinar cuidadosamente a obra e descobrir os defeitos que ela eventualmente tenha. Pode suceder que o dono da obra não tenha, de facto, possibilidade de descobrir o defeito dentro do prazo de caducidade fixado na lei. Tratar-se-á, porém, de casos excepcionais que têm de ser sacrificados, em nome do interesse geral da segurança, ao regime jurídico que melhor convém à grande generalidade das situações. Há que ressaltar, todavia, o caso previsto especialmente no artigo 1225.º”. (PIRES DE LIMA-ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, Tomo II, 1997, pág. 900.

³⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008. art. 874.º e 875.º.

*defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente".*³¹

O comprador caso verifique algum defeito deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade do objeto ou imóvel em questão, exceto se este tiver sido provocado por negligência ou dolo.³² No caso dos imóveis o comprador deve fazer a denúncia no prazo de um a cinco anos.³³

Relativamente à indenização por parte do vendedor, este deve no prazo máximo de um ano após a denúncia proceder à respetiva reparação ou indenização³⁴. Caso o vendedor/construtor não o faça dentro do prazo de um ano, deve o comprador ainda dentro do prazo anteriormente referenciado interpor uma ação condenação no tribunal, a fim de evitar a caducidade da garantia, uma vez que, o prazo começa a contar do momento em que teve conhecimento do defeito.³⁵

Na verdade, tem sido apreciado pela Jurisprudência dos Tribunais Superiores, que existindo negligência ou dolo do construtor/vendedor na venda dos imóveis considerados pelas suas características de duradores, o adquirente está isento de delatar as imperfeições no exercício do seu direito ficando apenas disciplinado aos condicionalismos decorrentes do exercício das regras da prescrição (STJ 4-2-92 BMJ 414 442).

Chegados aqui, é importante apurar qual a data a atender e partir de que momento se determina a contagem da duração do prazo de caducidade de cinco anos, nos termos do artigo 1225.º do Código Civil.³⁶ Neste sentido, há quem compreenda que o período comece a contar na data da feitura ou constituição da propriedade horizontal e da venda da primeira fração. Porém, não parece ser este o entendimento do STJ, acórdão de 29-10-2010, visto que não estão preenchidas as condições para o condómino que comprou a primeira fração do prédio imediatamente conhecer os defeitos da construção. Assim, não seria correto sancionar os condóminos vindouros pela eventual negligência de quem não estava legitimado para os representar.

Também há quem entenda que o prazo começa a contar desde a data em que o construtor/vendedor vendeu a última fração.

³¹ *Idem.* art. 1225.º.

³² *Ibidem.* art. 916, n.º 1.

³³ *Ibidem.* art. 916, n.º 3.

³⁴ *Ibidem.* art. 1225.º, n.º 2

³⁵ *Ibidem.* art. 287, n.º 1

³⁶ *Ibidem.*

Existe, porém, quem sublinhe que a contagem do período da garantia tenha o início quando é formado/eleito o órgão administrativo do condomínio, seja por impulso do construtor/vendedor, seja por iniciativa da ação dos restantes adquirentes/condóminos (AC, S.T.J. de 6-6-02 e de 21-4-05, disponíveis na base de dados do ITIJ, na internet). Ora, o STJ entende que, a reparação dos defeitos materiais verificados nas zonas comuns do edifício em regime de propriedade horizontal destinado a longa duração, edificado e vendido pelo empreiteiro, impõe-se aplicar os prazos de caducidade previstos no artigo 1225.º, n.º 4 do Código Civil. O preceito legal aplica-se aos pactos de compra e venda formalizados pelo vendedor da fração que tenha edificado, alterado ou consertado as imperfeições da construção dentro do período dos cinco anos, a contar da transmissão do imóvel. Devendo essa denúncia das imperfeições ser executada dentro do período de um ano, a contar do seu descobrimento/conhecimento nos termos do n.º 1, 2, 3 do artigo 1225.º do Código Civil. Tratando-se das partes comuns do prédio, só a administração do condomínio, através do seu administrador tem legitimidade para intentar uma ação em tribunal³⁷, sendo que, os defeitos existentes nas partes comuns do condomínio têm o prazo de caducidade de cinco anos, que começa a correr a partir da data em que o vendedor/construtor realizou a transferência dos direitos para o condomínio, nomeadamente para a administração, ou seja, quando os condóminos constituírem a sua estrutura organizativa. Verificando-se o ato expresso da transmissão dos direitos, considera-se transportada na circunstância em que a assembleia de condóminos nomeia nos termos do art. 1435.º, n.º 1 do C.C. o administrador do condomínio.

No entanto, verifica-se sucessivamente que a assembleia dos condóminos tem a intenção de delegar no administrador do condomínio, os poderes necessários para representar individualmente os condóminos em tribunal nas ações sobre os defeitos de construção nas frações autónomas. Segundo os Prof. Pires de Lima e Antunes Varela, a administração do prédio unicamente tem aptidões para reivindicar ao construtor/vendedor as imperfeições presentes nas partes comuns do edifício. Porém, quanto às frações autónomas, somente os proprietários/condóminos têm legitimidade para denunciar os defeitos que existam dentro das suas frações (à contrário os art. 1436.º e 1437.º do Código Civil).³⁸

³⁷ *Ibidem.* art. 1437.º

³⁸ *Ibidem.*

Na verdade, os defeitos de construção têm sido uma grande dor de cabeça para o comprador. Grande parte dos construtores durante o período da garantia de construção não dão qualquer assistência ao edifício, quer relativamente às partes comuns, quer relativamente às frações autónomas.

No momento atual **as insolvências³⁹ das empresas de construção são diárias**. Assim, e perante este cenário recente, verifica-se um grande atropelo nos direitos das garantias dos compradores, ficando estes sem grande defesa.

De um ponto de vista mais alargado, seria prudente criar-se um mecanismo de segurança no âmbito das garantias para os compradores, nomeadamente criando um **"balcão das garantias"** – como poderia ter outro nome -, que devia ser gerido pela entidade que emite a licença de utilização da obra/construção.

Desta forma, fazia todo o sentido a existência uma norma legislativa, obrigando todos os empreiteiros no ato da conclusão da obra - antes de adquirirem a licença de utilização - fazendo um depósito (numerário) no "balcão das garantias" pelo período dos 5 anos.

Em caso de litígio a decorrer nos tribunais Judiciais ou nos Julgado de Paz entre o construtor/vendedor e o comprador, o primeiro só poderia levantar o depósito após terminado o processo de litígio entre ambos,⁴⁰ caso não tivesse sido condenado.

Quanto ao valor do depósito que o construtor deveria realizar, necessitaria de ser estipulada uma percentagem mediante o valor global da obra – processo idêntico ao Regime Jurídico de Ingresso e Permanência na atividade da Construção.⁴¹ Posto isto,

³⁹ Código da Insolvências e da Recuperação de empresas - Lei n.º 16/2012, de 20 de Abril.

⁴⁰ Pirão, José António de França – Contrato de Empreitada, pág. 129. "Empreitada – I – O Código Civil de 1966, no seu artigo 437.º Consagrou legislativamente o princípio de imprevisão, com base na alteração anormal das circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar.

II – No Domínio do contrato de empreitada, aquele princípio está consagrado quer em relação às obras públicas – Decreto-Lei n.º 237-B/1975 – Quer em relação a obras particulares – Decreto-Lei n.º 474/1977. De 12 de Novembro.

III – E se em relação as primeiras se pode afirmar que, como princípio geral, ele pode ser invocado pelo contraente lesado, independentemente de o contrato conter ou não cláusula de revisão, desde que se verifiquem os requisitos da lei, já em relação as obras particulares terão que constar do contrato as condições em que será verificada a revisão de preços.

IV – Tratando-se de contrato de empreitada para obra particular, celebrado em 18 de Fevereiro de 1978, portanto na vigência do Decreto- Lei n.º 474/1977, ficou tal contrato sob a alçada do disposto neste diploma, sendo válida a cláusula que revisão de preços terá em consideração os índices estabelecidos para o Estado.

V – Estando o construtor sujeito a prazo fixo de cumprimento, que não respeitou, e invocando a feitura de trabalhos a mais sem provar que tais trabalhos foram a causa do incumprimento do prazo devido, há que atender ao disposto no n.º 6 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 474/1977, que dispõe que os trabalhos executados ou fornecimentos feitos para a além do prazo, por factos imputáveis ao empreiteiro, não estão sujeitos à revisão de preços." (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03.05.1990, Boletim do Ministério da Justiça, 397, pág. 471).

⁴¹ Decreto-Lei n.º 12/2001, de 9 de Janeiro.

parece ser injusta a questão do depósito no "balcão das garantias", uma vez que, possivelmente retirava a oportunidade de muitos empreiteiros fazerem determinadas obras. Contudo, pensamos não ser bem assim, visto que todos tinham oportunidades de trabalhar conforme as possibilidades financeiras/económicas da empresa. Assim, certamente que havia da parte do construtor o maior zelo e empenho em construir e reparar os prédios com qualidade.

Caso o construtor fosse condenado pelo tribunal, via a sua garantia a ser deduzida nos termos da garantia/indemnização ao comprador ou ao condomínio.

Na prática verifica-se muitas vezes que o comprador não reclama os direitos da garantia de empreitada pela via judicial, relativamente às reparações a realizar pelo construtor na sua fração autónoma ou nas partes comuns, porque os elevados custos inerentes com este tipo de processo em tribunal, faz com que o comprador acabe por não fazer nada. Desde modo, vêm o construtor a retirar manifestos benefícios economicistas com as construções dos prédios.

É normal os compradores dos imóveis logo após o ato da compra, manifestarem ao construtor do prédio as anomalias da construção, enviando cartas, *e-mails*, entre outros. Os construtores mais experientes dizem logo, presencialmente ou por telefone aos compradores que não se devem preocupar, porque rapidamente irão proceder às reparações. Até aqui aparentemente nada está mal. Na verdade os prazos de caducidade da garantia dos 5 anos, começam a decorrer após a denúncia dos defeitos da construção e neste caso o comprador tem 12 meses para intentar uma ação em tribunal, por forma a não perder o seu direito.⁴²

⁴² Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008, art. 1224.º, n.º 1

1.3 O regulamento interno do condomínio.

Na constituição do regime jurídico da propriedade horizontal, não poderíamos deixar de analisar a forma simplificada do regulamento interno do condomínio e a respetiva regulação e fruição das zonas comuns, bem como algumas situações da propriedade autónoma/individual.

Assim sendo, nos termos do artigo 1429.º - A do C.C., aditado pelo Dec. Lei 267/94 de 25 de Outubro:

"1.º Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, (art. 1418.º C.C.) deve ser elaborado um regulamento interno do condomínio, disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.

2.º Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do art. 1418.º do C.C., a feitura do regulamento compete à Assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquele não houver elaborado."

O legislador neste caso, pensou que o órgão deliberativo (assembleia de condóminos) seria o mais adequado para a feitura do regulamento interno e, como última opção o Administrador do condomínio (órgão executivo). Parece que o legislador foi pouco cauteloso quando deixa ao livre arbítrio da assembleia e do administrador a elaboração do regulamento do condomínio, porque a feitura deste documento, irá sem dúvida interferir na esfera dos direitos individuais e comuns das pessoas. Em muitas ocasiões, os elementos administrativos não têm qualquer conhecimento jurídico para realizar a feitura do documento regulador, violando princípios básicos do nosso ornamento jurídico, levando a manifestos conflitos entre as pessoas.

Quanto à elaboração do Regulamento interno do condomínio, pensamos que o legislador deveria criar uma norma que colocasse obrigatoriedade na feitura do regulamento por um jurista ou equivalente, sendo que, este teria que passar pelo escrutínio da Assembleia de condóminos.

Segundo Abílio Neto: *"Obrigatoriedade da elaboração de um regulamento do condomínio. Uma das inovações introduzidas pelo Dec. Lei n.º 267/94, de 25-10, no regime jurídico da propriedade horizontal constitui em tornar obrigatória a elaboração de um regulamento do condomínio a partir do momento em que o número de condóminos seja superior a quatro, acrescentando a lei, numa afirmação quase*

lapaliciano, que há lugar a essa elaboração...”.⁴³ Parece que o legislador quis arranjar um instrumento de leitura e entendimento simples do homem médio, para a fruição e conservação das frações autónomas, quer das partes comuns, uma vez que, como alternativa à falta do regulamento teríamos a lei civil.

Quando Abílio Neto refere: “obrigatoriedade...,” não parece ser esse o sentido do legislador, porque o mesmo deixa várias alternativas à elaboração do regulamento do condomínio.

O art. 1418.º, n.º 2 C.C.,⁴⁴ apresenta outra alternativa para a existência do regulamento interno, que estamos a crer que seja a solução ideal. Através deste meio, o legislador vincula os proprietários dos imóveis através da publicidade das normas. Assim sendo, no momento da compra de uma fração o condómino recebe o título constitutivo do prédio, do qual, integra o regulamento do condomínio⁴⁵. Assim, não resta dúvida da respetiva existência de tal documento no registo predial (al. p) do n.º 1 do art. 95.º do Código Predial,⁴⁶ na redação do Dec. Lei 267/94, de 25 de Outubro), assumindo por esta via, uma real eficácia em relação aos condóminos e a terceiros, o que não sucederá quando não for levado ao registo.

A doutrina e a jurisprudência dominantes consideram que o regulamento do condomínio preestabelecido pelo proprietário inicial do edifício tem natureza contratual. Este regulamento é aceite pelos adquirentes mediante um ato de adesão, com a assinatura do contrato de compra e venda das frações autónomas.

É necessário que no momento da celebração do contrato de compra o regulamento do condomínio preestabelecido seja referido,⁴⁷ que o comprador se manifeste, no próprio contrato ou posteriormente, num documento escrito em separado, a sua vontade inequívoca de aceitar as disposições regulamentares.

Do ponto de vista estrutural, o regulamento contratual não deriva da vontade da assembleia, mas da vontade de um terceiro (o predisponente), a que se junta a aceitação dos futuros condóminos. A eficácia do regulamento depende do ato de aceitação por parte de cada condómino, daí a proveniência da sua natureza contratual.

⁴³ Abílio NETO - Manual da Propriedade Horizontal, Almedina, pág. 318.

⁴⁴ Portugal. Código Civil, Almedina, 2008.

⁴⁵ Acórdão TRL n.º 6723/2008-6.

⁴⁶ Portugal. Código do Registo Predial, 9ª Edição, Almedina, 2007.

⁴⁷ IN A Assembleia de condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal de Sandra PASSINHAS. 2001, pág. 74. O regulamento contratual, ainda que não materialmente inserido no texto dos contratos de compra e venda, faz corpo com eles, porque expressamente referido e aprovado: portanto, as cláusulas reentram, no conteúdo dos actos de aquisição.

O regulamento inserido no título constitutivo e o regulamento produzido em assembleia divergem, formalmente, quanto à fonte e quanto à eficácia ou modificabilidade e substancialmente quanto ao conteúdo.

Quanto à fonte, temos duas situações diversas: um tem origem no título constitutivo, o outro na assembleia ou em sua substituição no administrador.

O título constitutivo é de uma forma geral, uma declaração unilateral do proprietário (construtor) ou de uma decisão do magistrado em que expressa a intenção ou a decisão de sujeitar o prédio ao regime de propriedade horizontal⁴⁸. No título constitutivo são designados os domínios dos condóminos sobre as frações independentes e sobre as zonas comuns. Quanto à modificabilidade, o regulamento contido no título constitutivo é, portanto, formalizado por escritura pública e sujeito a registo nos termos do art. 1419.º, n.º 1 do C.C..⁴⁹ Só poderá ser modificado através de escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos/proprietários. O regulamento aprovado pela assembleia ou elaborado pelo administrador é modificável por deliberação simples dos condóminos.

A lei civil não aponta qualquer sanção específica para a falta ou inexistência do regulamento do condomínio.

⁴⁸ Acórdão do STJ n.º 072164 de 10-5-1989.

⁴⁹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

1.4 Videovigilância no interior do condomínio.

A matéria em análise é fruto dos tempos contemporâneos e da insegurança generalizada na nossa sociedade. Assim sendo, os condóminos começaram a procurar sistemas de conforto e segurança, utilizando para tal o sistema de videovigilância nos condomínios, de forma a tentar minimizar o sentimento de insegurança das pessoas e dos seus bens.

Contudo, este tema é controverso, uma vez que muitos condóminos discordam da sua aplicação, alegando a promiscuidade e a devassa da vida privada de cada pessoa e o controlo ou descontrolo das imagens captadas pelas câmaras instaladas nas zonas comuns do edifício.

Ora, de facto, estamos em crer que esta matéria ainda não foi abordada até à data em qualquer manual ou bibliografia disponível. Porquanto, vamos tentar inovar disponibilizando alguma informação, dando uns apontamentos ou esclarecimentos relativamente ao entendimento dos nossos tribunais e da “CNPDP” **Comissão Nacional de Proteção de Dados**.

Em primeiro lugar, antes de avançarmos para o caso da videovigilância nos condomínios é necessário esclarecer em que consiste a Comissão Nacional de Proteção de Dados. Ou seja, a CNPD é uma entidade administrativa independente, com poderes de autoridade em todo o território nacional sobre a matéria de proteção de dados pessoais, bem como na defesa e no exercício dos direitos de pessoas residentes no estrangeiro. A mesma zela pelo cumprimento das normas legais, bem como sobre instrumentos jurídicos em preparação com instituições comunitárias ou internacionais, relativamente ao tratamento dos dados pessoais.

A CNPD tem poderes de inquérito e investigação no exercício das suas funções de controlo, designadamente o poder de ordenar o bloqueio, o apagamento ou a destruição dos dados pessoais. Esta ainda pode emitir pareceres prévios sobre a possibilidade da colocação de sistemas de vigilância.

Qualquer condomínio que queira instalar câmaras de vigilância no interior dos prédios terá numa primeira análise de preencher os pressupostos da Lei n.º 67/98 de 26 de Outubro, relativamente à proteção dos dados pessoais.

Este diploma vem definir o tratamento dos dados pessoais. Devem-se processar de uma forma clara e no rigoroso respeito pelos direitos, liberdades, garantias fundamentais e da reserva da vida privada.⁵⁰

Por conseguinte, quando esta norma fala em tratamento dos dados pessoais, estamos perante qualquer informação de diversas naturezas e independentemente do respetivo suporte, incluindo som e imagem.⁵¹ Contudo, os dados pessoais devem ser tratados de forma lícita e com respeito pelo princípio da boa-fé. Para além do princípio anteriormente invocado, o responsável pela segurança do tratamento dos dados pessoais, deve pôr em prática as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteger os mesmos contra a destruição accidental ou ilícita, bem como a modificação e divulgação por pessoas não autorizadas.

Como já vimos anteriormente, quem quiser colocar um sistema de videovigilância, deve previamente solicitar um parecer à CNPD sobre a colocação das câmaras, por forma, a que estas não violem as disposições legais da Lei n.º 67/98 de 26 de outubro.

Porém, no caso dos prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, devem os condóminos em assembleia dar a respetiva autorização. A título de exemplo, um condomínio sito em Vila Nova de Gaia, veio informar a CNPD para o tratamento de videovigilância no condomínio, nomeadamente no “(...) *hall, entrada, entradas das portas da garagem e entradas pelo lado interior de acesso às respectivas garagens* (...)”.⁵²

Observando o pedido do condomínio, parece que os condóminos estão preocupados em saber quem entra e sai do edifício, dado que, as câmaras somente foram instaladas nas entradas e passagens comuns do prédio.

A questão que se coloca é a seguinte: Será que o facto de determinada pessoa ser filmada a entrar ou sair do prédio, serve de prova para acusar uma pessoa de um crime? Parece que não. O facto de uma pessoa ser filmada a entrar ou a sair do prédio não serve de prova efetiva da acusação do crime, uma vez que é necessário juntar provas concretas da ilicitude. Porém, as filmagens poderão ajudar a identificar os presumíveis criminosos.

⁵⁰ Lei n.º 67/98, art. 2.

⁵¹ *Idem*, art. 3, al. a).

⁵² Comissão Nacional de Protecção de Dados - <http://www.cnpd.pt/bin/decisoes/2005/htm/del/del210-05.htm> . Deliberação 312/2005 de 21 de Novembro de 2005. Ana Luísa Geraldês (Relatora), Amadeu Guerra, Alexandre Pinheiro, Luís Barroso e Luís Lingnau Silveira (Presidente).

Assim, a CNPD proferiu um despacho dando a conhecer ao condomínio o entendimento da mesma: “a CNPD tem vindo a entender que só deve ser autorizada instalação de sistemas de videovigilância desde que seja obtido o consentimento de todos os condóminos”⁵³ (nosso sublinhado).

Ora, afigurar-se que o parecer da CNPD não foi muito claro, sobretudo quando faz a seguinte referência: “o consentimento de todos os condóminos”; Ou seja, parece que, a comissão quis dizer que a autorização teria que ser dada por todos os condóminos, representando o capital total do edifício, que concordassem com a colocação do sistema de vigilância e não somente todos os condóminos presentes na assembleia.

Ainda assim, a CNPD melhorou ou esclareceu o seu entendimento, quanto à autorização, passo a citar: “a instalação de sistemas de videovigilância desde que seja obtido o consentimento de todos os condóminos e dos arrendatários dos imóveis à data da instalação daqueles meios. Este consentimento é sempre revogável.”⁵⁴

O facto de o sistema ser sempre revogável, parece fazer todo o sentido, uma vez que, as circunstâncias hoje podem ser totalmente diferentes do amanhã.

É evidente que o direito à imagem e à vida privada é um direito fundamental, do qual, o mesmo é protegido com todas as cautelas, por forma, a evitar a violação do mesmo. No entanto, segundo a deliberação da CNPD, é possível a colocação do sistema de videovigilância, desde que, todos (sem excepção) os condóminos e arrendatários autorizem tal sistema de vigilância.

No caso supramencionado o sistema de vigilância foi aprovado em Assembleia de condóminos, por unanimidade dos presentes, sendo certo que, na referida Assembleia não estavam presentes os condóminos em representação do capital total do edifício, conforme faz referência a listagem das frações representadas.

Assim sendo, os pressupostos da unanimidade não está preenchida, e desde modo, quem terá legitimidade para impugnar tal deliberação da Assembleia?

Qualquer condómino presente ou ausente que não tenha aprovado a colocação do sistema de videovigilância pode impugnar dentro dos termos da lei a referida deliberação.

Entendimento diferente da CNPD tem tido os tribunais, conforme exemplo do Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, proc. 415/04-1, sobre a Reserva da Vida Privada:

⁵³ *Idem.*

⁵⁴ *Ibidem.*

Um condómino residente em Braga, impugnou judicialmente uma deliberação da assembleia dos condóminos, nos termos do artigo 1433.º do Código Civil,⁵⁵ visto que não concordava com a instalação de um sistema de videovigilância no prédio.

O condómino que impugnou a deliberação da assembleia, não esteve presente, nem se fez representar. O mesmo só teve conhecimento da deliberação através da ata que lhe foi enviada pelo administrador do condomínio.

O condómino em causa alega, que o sistema de videovigilância a ser instalado dará a possibilidade de estranhos recolherem informações e registos dos seus atos pessoais ou de qualquer outra pessoa, nomeadamente, as horas que sai ou chega à habitação e que tipos de pessoas frequentam a mesma. O condómino entende que, o sistema de vigilância viola o direito constitucional, especificamente, consagrado no art. 26.º da C.R.P.⁵⁶ e no artigo 80.º do Código Civil,⁵⁷

Todos os condóminos que em assembleia, votaram favoravelmente na instalação do sistema de vigilância passaram a ser réus na ação de impugnação, tendo estes que alegar em sede de tribunal a sua contestação à impugnação da mesma. Assim, os réus em tribunal alegam de uma forma genérica que o sistema não é ilegal, ainda que a sua concretização possa ser potencialmente ilegal, no que concerne aos pontos exatos de vigilância, regulamentação do acesso, conservação e destruição dos dados. Os mesmos, ainda acrescentam, que as câmaras de vigilância não constituem uma clara violação da intimidade da vida privada, visto que, as áreas abrangidas pelo sistema têm a ver com a via pública e com os espaços comuns em zonas muito restritos, concretamente, a entrada principal do prédio e os acessos às garagens individuais.

Os réus fundamentam na sua contestação, que o sistema é instalado por motivos de insegurança, visto terem observado diversas pessoas estranhas no interior do prédio e consequentemente alguns assaltos por arrombamento das portas, não só nas garagens, mas também nas próprias habitações. Os mesmos estão convencidos que o sistema de vigilância servirá como meio dissuasor das visitas do alheio.

Em contraponto, vem o Tribunal da Relação de Guimarães apresentar outro ponto de vista, relativamente à questão da vigilância. Se porventura, um determinado prédio tiver um porteiro na entrada do edifício, *“meio de legalidade aparentemente inquestionável, possui desvantagens manifestamente superiores à videovigilância, visto que se trata de*

⁵⁵ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁵⁶ Portugal. Constituição da República Portuguesa. Coimbra: Almedina, 2006.

⁵⁷ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

*uma solução incomparavelmente mais dispendiosa e favorável a uma maior devassa e divulgação de potenciais críticas, onde o “acesso aos dados” é absoluto, verificando-se um risco de imprudência maior.”*⁵⁸

Perante este argumento, o Tribunal da Relação não vê onde o sistema de videovigilância se traduz um maior agravamento perante um porteiro, relativamente ao direito à imagem e à proteção da intimidade da vida privada.

A Constituição da República consagra no art. 26.º,⁵⁹ o direito a todos os cidadãos, o direito à imagem e à reserva da intimidade da vida privada e familiar. Sendo certo que, este direito também está consagrado no art.79.º do Código Civil,⁶⁰ como direito de personalidade. Trata-se da defesa da pessoa contra a exposição, reprodução ou comercialização da sua imagem sem o seu consentimento.

O consentimento é dispensado, segundo o n.º 2 do mesmo artigo, *“quando assim o justifiquem a sua notoriedade, o cargo que desempenhe, exigências de polícia ou de justiça, finalidades científicas, didácticas ou culturais, ou quando a reprodução da imagem vier enquadrada na de lugares públicos, ou na de factos de interesse público ou que hajam decorrido publicamente.”*⁶¹

Muito próximo do direito à imagem, está o direito à privacidade e à segurança. Assim sendo, qual o âmbito dessa esfera de privacidade? Parece que o legislador tentou desde logo, dissipar qualquer dúvida, relativamente ao direito com a vida doméstica, familiar, sexual e afetiva. Quer isto dizer que, se tentou procurar a determinação de quais as zonas da vida que merecem estar ao abrigo da curiosidade alheia.

A reserva da privacidade (art. 80.º do C.C.)⁶² deve ser considerada a regra e não a exceção. É esse o sentido que se retira da natureza do direito à privacidade como direito de personalidade e por outro, a sua consagração constitucional como direito fundamental.

O direito à privacidade só pode ser lícitamente agredido quando um interesse público superior o exija, em termos tais que o contrário possa ser causa de danos gravíssimos para a comunidade.⁶³

⁵⁸ Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES - proc. 415/04-1 - Condomínio, Reserva da Vida Privada.

⁵⁹ Portugal. Constituição da República Portuguesa. Coimbra: Almedina, 2006.

⁶⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁶¹ Pedro Pais de VASCONCELOS – Teoria Geral do Direito Civil, 4ª Edição, pág. 70.

⁶² Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁶³ Pedro de Pais de VASCONCELOS – Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, pág. 67.

Perante a situação de conflito entre dois direitos fundamentais: direito à imagem e o da reserva da intimidade da vida privada (arts. 38.º, n.º 1 e 26.º, n.º 1 da CRP),⁶⁴ ambos direitos fundamentais são suscetíveis de limitações da sua natureza, ou seja, apesar das eventuais restrições existentes, persiste uma margem menor ou maior de conflito entre ambos os direitos; a solução do conflito é aplicá-lo no caso concreto.

Estes conflitos caracterizam-se pelo exercício da legitimidade de invocar o direito de um dos sujeitos, solitariamente considerado, não ser compatível com a legitimidade do exercício do direito de outro indivíduo, também solitariamente considerado.

O direito à imagem choca frequentemente com o direito à intimidade da vida privada, que são constitucionalmente direitos fundamentais. Como vimos, os tribunais são frequentemente chamados a dirimir conflitos entre titulares de direitos.

A colisão de direitos (art. 335.º do C.C.)⁶⁵ distingue o regime em duas situações: a colisão de direitos “*iguais ou de espécie diferente*.”⁶⁶ Deste modo, pode ser considerado igual o direito à imagem e o direito à intimidade da vida privada, visto que estão em conflito, isto é, na satisfação de um, exige a ofensa do outro.

Em situações de discórdia podem ser ordenados as posições que existam entre eles numa conformidade de equidade. O art. 335.º do C.C.,⁶⁷ exige uma ponderação dos direitos em conflito; ou seja, é mais um caso em que o símbolo da balança é representativo da justiça.

No caso da videovigilância, o condomínio em questão oferece alguma dificuldade na determinação dos critérios do direito à imagem e o direito à intimidade da vida privada, quer pela impossibilidade em separar e definir de acordo os critérios, ou o entendimento do público e do privado, ou ainda a definição do privado e do íntimo, quer pela determinação dos bens jurídicos incluídos na sua esfera de proteção.

Os titulares dos direitos em colisão deverão cooperar no exercício, de modo a que nenhum fique prejudicado em relação ao outro. Se não chegarem a um entendimento consensual, deverá o tribunal decidir e fixar o modo como deve ser harmonizado o exercício sem maior detrimento de um dos titulares em relação ao outro.

⁶⁴ Portugal. Constituição da República Portuguesa. Coimbra: Almedina, 2006.

⁶⁵ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁶⁶ *Idem*, Art. 335.º, n.º 1.

⁶⁷ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

CAPITULO II – Órgãos Administrativos do Condomínio.

2.1. Administração das partes comuns.

A administração das zonas comuns no regime da propriedade horizontal, com a relação dos bens/imóveis próprios/individuais pode tornar-se fortuita, enquanto o interesse com os bens coletivos/comuns assumem a predominância.

A administração comum é apenas das zonas comuns ou coletivas definidas no título constitutivo. Não existe corresponsabilidade na administração das frações individuais ou autónomas.

Os órgãos de administração do condomínio não têm competência ou legitimidade para conhecer ou decidir qualquer assunto referente a uma determinada fração autónoma⁶⁸.

Os atos dos condóminos individuais que se reflitam exclusivamente na esfera de outro condómino (exemplo: um condómino produz ruído de forma a prejudicar o seu vizinho nos momentos de repouso da sua vida privada), são “estranhos” à administração do condomínio, do qual terão que ser resolvidos entre os próprios, uma vez que entra na esfera das relações entre condóminos e dos direitos de personalidade e vizinhança.

Para uma boa análise e discussão sobre a administração das partes comuns é necessário detalhar as partes comuns do edifício, por forma a facilitar a fronteira ténue que existe entre as frações autónomas e as zonas comuns.

O n.º 1 do artigo 1421.º do código civil,⁶⁹ retrata o que são as partes comuns do edifício:

- a) *O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;*
 - b) *O telhado ou terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;*
 - c) *As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comuns a dois ou mais condóminos;*
 - d) *As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.*
- 1 Presumem-se ainda comuns:*
- a) *Os pátios e jardins anexos ao edifício;*
 - b) *Os ascensores;*

⁶⁸ Acórdão TRP n.º 176/2000.P1 de 20-12-2001.

⁶⁹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

- c) *As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;*
- d) *As garagens e outros lugares de estacionamento;*
- e) *Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.*

2 *O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns.*

As partes comuns do condomínio podem distinguir-se de duas formas: por um lado, temos as coisas que ou revestem a natureza de parte componente ou integrante da unidade predial, ou seja, fazendo parte da estrutura do edifício, ou são indispensáveis ao gozo da propriedade singular ou individual para cada condómino; por outro lado, temos as coisas que, não obstante dispensáveis à utilização normal de cada uma das frações autónomas que favorecem, no sentido de melhorar o gozo da fração individual (exemplo: elevadores). Assim sendo, a primeira definição apresentada, corresponde às partes comuns imperativamente de todos. Quanto à segunda definição, as coisas comuns são presuntivamente comuns. Ou seja, nos termos do n.º 1 do artigo 1421.º do C.C.,⁷⁰ as partes comuns pertencem à estrutura da construção do edifício, ainda que o uso esteja afetado a um só condómino (exemplo: telhado de cobertura intermédio), como elemento fundamental de toda a construção que se estende a todos os condóminos. Porém, o n.º 2 do artigo supracitado, as partes comuns é mais ou menos ampla, com a justificação da sua natureza de constituírem de forma mais isolada ou conjunta com outros instrumentos do uso comum do condomínio (exemplo: lugar de estacionamento na cave). O n.º 3 do artigo 1421.º do C.C.,⁷¹ diz-nos que o título constitutivo pode afetar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns, dito por outras palavras, o legislador deixou em aberto a elaboração da constituição da propriedade horizontal, o uso e gozo exclusivo a uma determinada fração (exemplo: terraço de cobertura da cave), sendo que, todas as despesas provenientes pela manutenção e reparações serão repartidas por todos os condóminos.

É verdade que neste último caso, temos verificado situações de má conduta e utilização daqueles espaços, degradando e danificando os terraços de cobertura consecutivamente, quer com aplicação de materiais impróprios (exemplo: aplicar estruturas de cobertura, furando o pavimento ou com a construção de jardins) situações estas, que acabam por provocar danos materiais, mais especificamente, infiltrações de água para o piso

⁷⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁷¹ *Idem.*

inferior. A questão que se coloca é a seguinte: sendo aquele espaço comum, mas de uso exclusivo de uma fração, os restantes condóminos terão que pagar as despesas pela reparação e conservação daquele espaço?⁷² É evidente que, neste caso específico a administração do condomínio tem que assumir este processo, visto que estamos a falar de uma parte comum. Certo é que, o condómino deu ao local má utilização, danificando o terraço. Terá o condómino afeto à fração em causa suportar todas as despesas que a Administração do condomínio tiver que suportar na resolução do sinistro?

O uso exclusivo de um terraço de cobertura, designado como comum de um edifício em regime de propriedade horizontal, não atribui ao condómino o direito de inserir nesse espaço modificações de carácter permanente, como sucede com a construção de um muro, obra que constitui inovação. Não demonstrando o condómino que tal inovação tivesse sido autorizada, como facto legitimador da sua atuação, deve ser reconhecida legitimidade ao condómino para intervir no sentido de repor a situação anterior.⁷³

A situação anterior leva-nos para as limitações impostas aos proprietários das frações autónomas nos termos do artigo 1422.º do C.C..⁷⁴ Assim sendo, os condóminos nas relações entre si estão sujeitos a limitações, seja quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem seja quanto às partes comuns do edifício.

O artigo 1305.º do C.C.,⁷⁵ define o direito de propriedade como gozo de modo pleno e exclusividade dos direitos de uso, fruição e disposição da coisa, dentro dos limites da lei e com as restrições por ela imposta. Por um lado, pela boa-fé, pelos bons costumes e pelo fim social ou económico. Desta forma, os condicionamentos impostos pela segurança, pela salubridade e pela estética ou pelos interesses urbanísticos.

Em relação à administração das partes comuns, as limitações do administrador ou da Assembleia de condóminos são patentes, não podendo estes extravasar a sua fronteira para a fração autónoma, quebrando assim a legitimidade das funções previstas no código civil. Quanto aos condóminos, é possível compreender que os mesmos apresentam alguma dificuldade em saber onde termina a sua legitimidade individual e onde começa a legitimidade da administração do condomínio.

Contudo, para nos ajudar a esclarecer melhor este assunto, o artigo 1430.º do Código Civil,⁷⁶ diz-nos quem são os órgãos administrativos das partes comuns do edifício:

⁷² Acórdão TRG n.º 2209/07.7TBVCT.G1 de 4-1-2011.

⁷³ Código Civil Anotado – Abílio NETO, pág. 1198.

⁷⁴ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁷⁵ *Idem*.

⁷⁶ *Ibidem*.

"1. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia de condóminos e a um administrador.

*2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artº 1418.º se refere."*⁷⁷

Como vimos a administração das partes comuns dispõe de dois órgãos administrativos, obrigatórios e especialmente vocacionados para assegurar a administração das zonas comuns do condomínio: Um é a **assembleia dos condóminos**, que desempenha uma função deliberativa, ao passo que o outro órgão é **um administrador**; tem por isso missão fundamental, mas não exclusiva como se verá oportunamente no artigo 1436.º do Código Civil.⁷⁸ Este último é o órgão é designado para executar as deliberações tomadas pela assembleia dos condóminos. Por isso, parece que o legislador foi pouco cauteloso, nomeadamente, pelo facto de não ter criado uma condição mínima para que as pessoas pudessem assumir o cargo de administrador. Consta-se na prática, que existem condóminos que assumem o cargo de administrador, aparentemente de uma forma negligente, ou seja, alguns deles têm pouca ou nenhuma escolaridade o que torna o cargo de administrador impraticável.

Como nós sabemos muitos conflitos são gerados pelo desconhecimento das regras jurídicas. Assim, se o legislador colocasse a obrigatoriedade do administrador preencher determinados requisitos técnicos e jurídicos, estamos convictos de que iria minimizar exponencialmente os mais diversos conflitos entre a administração e os condóminos.

A assembleia dos condóminos no âmbito da sua competência geral, deve apreciar e deliberar sobre as diversas matérias relacionadas com o interesse coletivo, tal como a autorização para realizar determinadas reparações/obras e conservação, desde que não violem o artigo 1422.º do Código Civil,⁷⁹ ou seja, os poderes da assembleia sofrem apreciáveis limitações nas suas funções.

A ideia geral do homem médio é que, a assembleia dos condóminos pode deliberar sobre e qualquer matéria, independentemente de algumas deliberações irem claramente violar as leis supletivas e imperativas que não tenham sido anuladas pela feitura da "PH" (título constitutivo) ou por concordância de unanimidade dos condóminos. A assembleia só tem poderes de administração das partes comuns. A mesma não pode usar

⁷⁷ *Ibidem.*

⁷⁸ *Ibidem.*

⁷⁹ *Ibidem.*

o seu poder para restringir os condóminos dos seus direitos e obrigações, que lhe foram conferidos pelo título constitutivo do prédio e pela lei civil.

Quando o legislador diz que os órgãos administrativos são dois e especificando claramente as suas funções, o mesmo, salvo melhor opinião, não quis criar dúvidas ou mal entendidos quanto ao papel de cada um; ou seja, a questão mais pertinente tem a ver com as funções do administrador.

A lei (art. 1430º do C.C.) refere de uma forma clara que a administração compete à assembleia dos condóminos e a um administrador.⁸⁰ A questão que se levanta é saber se esta norma é imperativa, relativamente ao administrador?

Em Portugal, talvez pela nossa natureza, parece que desconfiamos até da nossa “sombra”. Reportamos essa desconfiança para o regime da propriedade horizontal verifica-se, em sentido lato, que raramente o n.º 1 do artigo 1430.º do Código Civil *in fine*⁸¹ é levado à letra; ou seja, em grande parte das administrações dos nossos edifícios existem mais do que um administrador (órgão plural), levando com isto a um manifesto conflitos de interesses entre as funções que lhe foram atribuídas pelo artigo 1436.º do Código Civil.⁸²

Na nossa opinião, o legislador foi bastante claro, quando referiu que a administração das partes comuns era realizada somente por um administrador (órgão singular).

Caso ainda houvesse dúvidas (que não se concede), relativamente ao administrador ser singular e não plural, o artigo 1435-A do C. C., vem mais uma vez, dissipar qualquer dúvida que existisse, quando nos diz, que havendo dois condóminos em igualdade de circunstâncias para o cargo de administrador, recai a escolha no condómino que esteja na primeira letra da ordem alfabética do registo predial. **O legislador deixou bem claro que não quer de forma nenhuma uma administração plural.**

Assim, salvo melhor opinião pensamos que todas as administrações plurais violam claramente o artigo 1430.º C. C., sendo esta norma imperativa, todos os atos da administração são nulos.

Como vimos, se a lei não permite uma administração com dois ou mais condóminos, também não aceita administrações, composta por condóminos e empresas da especialidade.

⁸⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008- Art. 1430.º.

⁸¹ *Idem.*

⁸² *Ibidem.*

As funções do administrador estão detalhadamente mencionadas no artigo 1436.º do C.C.,⁸³ e só este tem poderes representativos perante as autoridades administrativas ou em juízo (art. 1437.º C.C.).⁸⁴

Assim, cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que lhe couberem na percentagem ou permilagem (art. 1430.º do C.C.)⁸⁵. O legislador mais uma vez foi claro, quando esclarece que os condóminos só podem usufruir do seu poder representativo nas assembleias dos condóminos e que fora dela, os seus poderes são limitados somente à sua fração autónoma.

⁸³ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁸⁴ *Idem*.

⁸⁵ *Ibidem*.

2.2. A assembleia dos condóminos - órgão deliberativo.

O artigo 1431.º do Código Civil,⁸⁶ esclarece-nos o conceito de uma forma simples para que serve as assembleias dos condóminos:

"1.º 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.º 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.º Os condóminos podem fazer-se representar por procurador."

Quando a lei diz-nos que: *"a assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro (...)."*⁸⁷ Parece que esta data não é imperativa, que a intenção do legislador terá sido apenas a de estabelecer a obrigatoriedade de uma reunião anual.

A data é uma indicação da lei, não é uma imposição. Não vemos qualquer interesse ou razão de ordem pública para que o ano de administração do prédio corresponda necessariamente ao ano civil.⁸⁸

De facto, o pensamento do legislador não tem nada a ver com a nova e atual realidade da administração dos condomínios. Hoje, grande parte dos edifícios estão sob a responsabilidade de empresas da especialidade. É claro, e olhando na perspetiva das empresas tornava-se inexecutável fazer todas as reuniões nos primeiros quinze dias do ano civil. Assim, grande parte das empresas opta por realizar as assembleias ordinárias 12 meses após o seu ato de nomeação/eleição, salvo disposição e aprovação da assembleia dos condóminos.

Aliás, segundo Sandra Passinhas: *"a assembleia deverá, sim, reunir nos quinze dias seguintes ao termo do ano de administração."*⁸⁹

Já Pires de Lima entende: *"O quer dizer que nada impede que no título constitutivo da PH, ou regulamento do condomínio, ou por unanimidade dos condóminos se estabeleça outra data limite para a realização da assembleia ordinária."*⁹⁰

⁸⁶ *Ibidem*.

⁸⁷ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008- Art. 1431.º.

⁸⁸ A Assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal – Sandra PASSINHAS, pág. 205.

⁸⁹ *Idem*, pág. 205.

⁹⁰ Pires de LIMA e Antunes VARELA, Código Civil, Anotado, Vol. III, 2ª ed., pág. 344.

Assim, o prazo passa a ser meramente ordinatório face ao crescente recurso a entidades estranhas ao condomínio para o exercício da administração do prédio, do qual, e sendo um pouco realista diríamos que o prazo estipulado na lei terá caído em desuso.

Cabe ao administrador no fim de cada exercício (mandato) submeter a apreciação e a deliberação das contas, quer as receitas quer as despesas na assembleia dos condóminos. Diz o n.º 1 do artigo 1431.º do C.C.⁹¹ a assembleia ordinária serve para discussão e aprovação das contas e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano. De facto quando o artigo diz: “*aprovação das contas*” parece que obrigatoriamente as contas têm que ser aprovadas. Antes diria que a assembleia ordinária serviria para apreciação e deliberação das contas do exercício anterior. A apreciação e deliberação não são a mesma coisa que aprovação, porque as contas da administração, podem ser ou não aprovadas, bem como o orçamento da despesa a efetuar durante o ano. O legislador também se esqueceu das receitas a receber durante o ano; ou seja, conforme as despesas também é necessário deliberar sobre as receitas ordinárias e extraordinárias na assembleia e discriminar as receitas inerentes a cada fração, por forma cumprir o n.º 6 do Decreto-lei 268/94, de 25 de outubro. Para que seja possível este tipo de deliberação é necessário que os condóminos presentes na assembleia representem, pelo menos 25% do capital total investido.

A questão da aprovação das contas pela assembleia dos condóminos é um ponto fundamental da administração do condomínio. Sendo estas reprovadas, o administrador terá que marcar nova assembleia. Juntar os documentos e dar os esclarecimentos necessários para tentar aprovar as mesmas. Caso o administrador não consiga aprovar as contas na assembleia extraordinária de condóminos, qualquer condómino pode pedir em juízo, a prestação de contas do administrador num processo especial previsto e regulado nos artigos 1014.º e seguintes do Código Processo Civil⁹².

Diz o n.º 2 do artigo 1431.º do C.C.⁹³ as assembleias também podem ser extraordinárias, sendo elas convocadas pelo administrador sempre que se julgue necessário e poderão ainda ser convocadas por iniciativa dos condóminos que representem, pelo menos 25% do capital total investido.

Relativamente à representação de uma fração por um procurador em assembleia dos condóminos, a lei não coloca qualquer restrição de representação. Qualquer procurador

⁹¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁹² Portugal. Código Processo Civil: Almedina, 2010 - 21ª Edição.

⁹³ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

pode representar as frações que entender, desde que, para tal tenha em sua posse uma procuração para os efeitos em causa, sendo que, não é necessário, para o efeito, a outorga de procuração notarial; basta uma simples carta assinada pelo punho do mandante.

Por outro lado, o mesmo procurador pode representar vários condôminos, contanto que não haja conflitos de interesses.

Segundo o entendimento de Abílio Neto: *“Quem preside a assembleia pode recusar uma determinada representação, poderá e deverá o recusado requerer que a assembleia se pronuncie sobre o mérito da recusa (art. 1438.º C.C.), por forma, a ficar-lhe em aberto o caminho para a obtenção da anulabilidade dessa deliberação; se se conformar com a recusa, não poderá mais tarde, impugnar as deliberações tomadas na assembleia com fundamento no facto de não lhe ter sido permitida a participação na reunião.*

*Ainda a propósito da representação, não deixaremos de salientar ser essa a forma de fazer intervir na assembleia geral de condôminos o promitente-comprador da fracção que ainda não outorgou a correspondente escritura, isto é, se o promitente-vendedor quiser que seja o promitente-comprador a estar presente e a votar nas assembleias dos condôminos mesmo antes da elaboração da escritura de compra e venda, bastar-lhe-á designar o promitente-comprador como seu representante. O mesmo se passa com o condômino-senhorio em relação ao inquilino, quer com o locador financeiro em relação ao locatário.”*⁹⁴

Em representação do proprietário falecido, a convocatória para assembleia dos condôminos deverá ser dirigida à cabeça de casal, enquanto representante da herança indivisa ou a todos os herdeiros. Tudo isto pressupõe que os herdeiros do falecido proprietário tinham o dever de informar em tempo oportuno o administrador do condomínio, quer a ocorrência do óbito, quer a identificação dos herdeiros, o que na prática, raramente sucede. A omissão dessa dispensa o administrador de diligenciar no sentido de as obter.

Em termos de representação, também nos resta saber no caso de um contrato de locação financeira imobiliária, quem poderá representar em assembleia dos condôminos? A convocação do locatário em locação financeira para a reunião de condôminos é conexa à questão da responsabilidade pelo pagamento das despesas comuns com a coisa locada.

⁹⁴ Abílio NETO – Manual da propriedade horizontal, *op.cit.*, p. 329

Estabelece o n.º 1 al. b) do artigo 10.º do Decreto-lei 149/95, na redação dada pelo DL 265/97, de 2 de Outubro, é a obrigação do locatário liquidar, em caso de arrendamento da fração autónoma a quota-parte das despesas vigentes fundamentais à conservação e fruição das partes comuns do condomínio, bem como os serviços de interesse coletivo.

Portanto, Sandra Passinhas entende: "*O regime de locação financeira imobiliária tem eficácia erga omnes e não apenas entre locador e locatário e as obrigações que integram o respectivo regime ultrapassam a mera relevância entre contratantes.*"⁹⁵

Salvo melhor opinião, parece que a convocação deverá ser dirigida ao locatário para as assembleias ordinárias e extraordinárias que não exorbitem atos de administração ou reparação normal da coisa. Nos restantes casos, parece que deve ser convocado o proprietário. No entanto, ainda pensamos que à cautela é melhor convocar o locatário e o locador para as assembleias, por forma a evitar dissabores quando se trata de incumprimentos das deliberações da assembleia.

É evidente que raramente é dado a conhecer à administração do condomínio a feitura do contrato de locação. Desta forma, e em caso de dúvida a administração deve sempre convocar a pessoa individual ou coletiva que consta na certidão do Registo Predial.

A procuração terá que ficar depositada junto aos documentos da assembleia, por forma, em caso de dúvidas de representação de algum condómino aferir de uma forma rápida a sua legitimidade.

⁹⁵ Sandra PASSINHAS – *op. cit.*, p. 215.

2.3. Nomeação do administrador do condomínio - órgão executivo.

O administrador e a assembleia são instrumentos da coletividade com caráter obrigatório e necessário, cujas atribuições estão ligadas às funções da manifestação do coletivo. O administrador é um órgão executivo do condomínio e tem a tutela do mesmo no que respeita aos interesses gerais, nomeadamente aos comuns, que não são necessariamente os interesses individuais.

O administrador é o órgão executivo e representativo, ou seja, o mesmo é o legal representante da pessoa jurídica e através dos quais tem competência de exercício que compõem a vontade do condomínio e expressam mediante os terceiros, admitindo suprir as faltas do conceito de mandato e da representação.

Sendo o administrador inerente à própria constituição da propriedade horizontal, a sua eleição é da competência da assembleia dos condóminos, conforme nos esclarece o artigo 1435.º do Código Civil.⁹⁶

"1.º O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.

2.º Se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.

3.º O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligências no exercício das suas funções.

4.º 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, um ano, renovável.

*5.º O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor."*⁹⁷

Assim, nos termos do n.º 1, só a assembleia dos condóminos tem legitimidade ou poderes para eleger ou exonerar o administrador. Porém, não é qualquer condómino que tem legitimidade para eleger ou exonerar o administrador. O administrador poderá ser um condómino ou um terceiro.

O terceiro pode ser uma empresa da especialidade ou pessoa individual fora do condomínio. Portanto, independentemente da pessoa coletiva mantém-se que, só a

⁹⁶ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁹⁷ *Idem*, Art. 1435.º.

assembleia tem poderes para eleger ou exonerar o administrador. Isto é, não é um condómino que tem poderes para contratar/assinar um contrato com um futuro administrador, uma vez que este não tem legitimidade para fazê-lo, como já vimos anteriormente.

Quando o legislador diz que o administrador é eleito ou exonerado, estamos perante um contrato de mandato, nos termos do art. 1157.º do Código Civil,⁹⁸ pelo o qual, uma das partes se responsabiliza a executar um ou vários atos jurídicos por conta da outra.

Já Sandra Passinhas entende: "*O administrador, seja terceiro ou condómino, no exercício das atribuições legalmente previstas, desenvolve uma pluralidade de actos teleologicamente ligados que configuram uma actividade em sentido próprio. O objecto do contrato de mandato não consiste no cumprimento, da parte do mandatário, de uma actividade. Menos ainda, uma actividade que não se desenvolve exclusivamente.*"⁹⁹

Como pudemos constatar, o legislador nos artigos da lei, nunca fez qualquer referência ao administrador no **sentido plural** do mesmo, ou seja, o mesmo em todas as normas jurídicas refere sempre que o administrador é somente um (**sentido singular**). Estamos a crer, que o legislador sempre quis dizer que não pode haver mais do que um administrador (seja pessoa individual ou coletiva), porque senão, tínhamos órgãos administrativos em duplicado.

Temos visto que, por desconfiança, grande parte dos prédios em Portugal têm dois, três, quatro... Administradores, do qual, nem eles sabem quais são as suas funções. Existindo mais do que um administrador, já estamos perante possíveis conflitos de interesses, o que desde logo, causa litígios entre os mesmos.

Desta forma, não temos dúvidas que a melhor solução é existir apenas um administrador e caso este não exerça as suas funções previstas na lei, os condóminos (pelos menos 25% do capital total do prédio), simplesmente devem solicitar ao administrador a marcação de uma assembleia extraordinária e, exonerar o administrador, e consequentemente eleger um novo.

Só desta maneira, é que conseguiremos imputar responsabilidades administrativas ao administrador. Se existir mais que um, nunca se chega a saber de quem é a responsabilidade dos atos.

⁹⁸ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

⁹⁹ Sandra PASSINHAS - A Assembleia de condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal-pág. 194.

Quando falamos em conflito de interesses, resta-nos ainda saber o seguinte: quando um condomínio tem uma empresa a executar as funções de administrador a que acresce um, dois, três ou mais condóminos a exercer funções administradores internos, onde é que se inserem as funções de cada um?

Parece que, mais uma vez, existe uma prazer manifesto em complicar aquilo que é fácil; Ou seja, no cenário colocado anteriormente, os conflitos de interesses são patentes, e quando se trata de tomar decisões, fica-se sempre na dúvida quanto à legitimidade de cada um.

Quando falamos em exonerar o administrador, além da assembleia, qualquer condómino também pode solicitar ao tribunal a sua exoneração, desde que, se mostre que o administrador agiu com descuido e executou irregularidades no exercício das funções previstas na lei¹⁰⁰.

O administrador no âmbito das suas funções pode ser remunerado, o que significa que tanto pode ser exercido a título oneroso ou gratuito, do qual, terá que ser a assembleia dos condóminos a manifestar a sua vontade. A falta de previsão pode ser organizada através do regulamento do condomínio o respetivo valor ou as formas de retribuição que possa assumir.

Sendo remunerável ou gratuito, o administrador assume sempre a administração como um contrato de mandato pelo período de um ano, renovável, caso não exista disposição em contrário.

¹⁰⁰ Acórdão TRP n.º 0425943 de 14-12-2004.

2.4. O administrador provisório.

A figura do administrador provisório é fundamental na constituição ou formação do condomínio.

Através desta figura, ficou patenteada, a necessidade da sua eleição ou nomeação à exigência desse cargo, que só surgiu através da norma jurídica do Decreto-lei 267/94 de 25-10, cujo art. 2.º aditou o art. 1435.º-A do Código Civil.¹⁰¹

Com esta norma jurídica, teoricamente nunca há um vazio na administração do condomínio, conforme descreve o artigo em causa:

"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 constantes 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."*¹⁰²

O legislador tentou de uma forma clara preencher o cargo de administrador, nem que seja temporariamente. Como primeira possibilidade, a lei prevê que as funções do administrador sejam preenchidas pelo condómino com maior percentagem ou permilagem do capital total investido no prédio. Como segunda hipótese e temporariamente, seja preenchida por outro condómino (não interessa o capital investido) que tenha demonstrado a determinação de executar as funções que houver informado tal intenção aos demais condóminos.¹⁰³

¹⁰¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹⁰² *Idem* - Art. 1435.º-A

¹⁰³ *Ibidem*, art. 1435.º-A, n.º 1, in fine.

No caso de aparecer mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, ou seja, com mesma percentagem ou pernilagem do capital investido, recorrer-se-á, à nomeação através daquele que corresponda à primeira letra na ordem alfabética constante na certidão da propriedade horizontal ou registo predial.¹⁰⁴

Assim, cabe ao administrador provisório o dever de entregar toda a documentação respeitante ao condomínio que lhe estavam confiados ao novo administrador nos termos do artigo 1435.º do C.C.¹⁰⁵

Ora, mesmo que seja voluntário o administrador provisório, porque se ofereceu, seja ele compulsivo, porque foi imposto pela lei, não obsta a que, em qualquer altura a assembleia ou judicialmente, nomeie um administrador nos termos do art. 1435.º C.C..¹⁰⁶

O legislador com esta norma jurídica, quis dizer que o administrador provisório não tem funções *in aeternum*,¹⁰⁷ e que deve marcar uma assembleia de condóminos com alguma urgência, para eleger um administrador e aprovar as despesas e receitas para o exercício em causa.

Quanto à legitimidade do administrador provisório, numa leitura mais cuidada, verificamos que o mesmo tem manifestas limitações, nomeadamente, no que se refere à execução das receitas e despesas do condomínio. Como se sabe, o administrador só tem legitimidade para cobrar receitas e pagar despesas ordinárias, se para tal as mesmas forem discutidas e aprovadas pela assembleia dos condóminos (art. 1436.º do C.C.).¹⁰⁸

¹⁰⁴ *Ibidem*, - art. 1435.º-A, n.º 2.

¹⁰⁵ *Ibidem*.

¹⁰⁶ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹⁰⁷ Sempre eterno.

¹⁰⁸ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

2.5. As funções do administrador.

As funções do administrador resultam do artigo **1436.º do Código Civil**,¹⁰⁹ sendo que, a assembleia dos condóminos não pode diminuir ou reduzir as funções que lhe foram atribuídas pela lei, nem limitar as ações que o administrador está legitimado nos termos da lei.

Assim, são as funções do administrador aquelas que são conferidas pela assembleia de condóminos e pela própria lei:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro.
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- 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.

Aliás, segundo a perspectiva da Sandra Passinhas: *"As funções do administrador têm um carácter marcadamente executivo e prático, que não se coaduna com o funcionamento colegial da assembleia de condóminos. Daí que revele, em primeira mão, a distinção entre a natureza deliberativa da assembleia e o carácter executivo e representativo do administrador, embora esta asserção não seja totalmente esclarecedora."*¹¹⁰

Em regra geral é que a maioria dos condóminos pensa que nas assembleias dos mesmos, podem deliberar sobre todos e quaisquer assuntos, mesmo aqueles que tenham subjacente os direitos e obrigações inerentes as frações autónomas. Ou seja, nessas

¹⁰⁹ *Idem.*

¹¹⁰ Sandra PASSINHAS - A Assembleia de condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal-
pág. 306

deliberações observamos manifestos atropelos à lei e aos direitos das pessoas, que posteriormente exigem ao administrador do condomínio a execução de tais deliberações, em que em algumas ocasiões, roçam ou extravasam a legitimidade do administrador.

Será que o administrador deve executar todas as deliberações da assembleia dos condóminos?

O administrador existe para defender os interesses coletivos, sendo estes em muitas ocasiões, antagónicos com os interesses individuais dos condóminos. É claro que, quando estão em causa os interesses coletivos e os interesses individuais, o administrador só terá legitimidade para tratar dos assuntos da coisa comum.

Em Portugal, grande parte dos condóminos no regime de propriedade horizontal, olham para o administrador como o servo do edifício. Este deve fazer tudo que lhe é solicitado, quer relativamente a assuntos referente às frações autónomas ou às partes comuns do edifício. A título de exemplo: Um condómino tem o vídeo porteiro avariado dentro da sua habitação, mas o sistema do vídeo porteiro comum está a funcionar corretamente. O condómino pede ao administrador a reparação do aparelho de vídeo porteiro. Será que o administrador tem legitimidade para mandar reparar o aparelho dentro da fração autónoma? Parece que não. Se a avaria é dentro do imóvel, só o proprietário do mesmo tem legitimidade para o reparar, uma vez que, a avaria é do aparelho e não do sistema comum de vídeo porteiro. Como se observa, a fronteira entre o bem comum e o bem individual é tão invisível que os condóminos e o administrador têm alguma dificuldade em saber onde foca as suas fronteiras ou limitações. Em grande parte das situações, ambos acabam por extravasar as suas legitimidades, criando assim, conflitos entre as partes.

O administrador deve ter muitas cautelas no exercício das suas funções, nomeadamente aquelas que não constam expressamente do artigo 1436.º do Código Civil.¹¹¹

Quando há pouco dizíamos limitar ou reduzir as funções do administrador, estávamos falar em situações que por conveniência de um grupo de condóminos, interessa que o administrador tenha as funções limitadas, como por exemplo: o administrador não pode cobrar os valores das quotizações mensais da despesa, pela via judicial, sem a prévia autorização da assembleia dos condóminos. Este tipo de deliberação é uma forte

¹¹¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

limitação das funções do administrador, nomeadamente quando lhe é atribuído pela lei a legitimidade para cobrar as receitas e efetuar o pagamento das despesas comuns.¹¹²

Portanto, com este tipo de deliberação, é provável que todos os condóminos fiquem tranquilos quanto ao seu incumprimento e que o administrador nada pode fazer para cobrar os valores em dívida, sem a prévia autorização da assembleia dos condóminos. Esta deliberação por um lado é boa para o administrador, por outro lado não. Ou seja, não será ele a tomar a decisão cobrar judicialmente a dívida, mas sim, a assembleia dos condóminos. Por outro lado, neste aspeto, o administrador não passa de uma mera figura de estilo, porque acaba por não ter poder para cobrar os valores em dívida, o que leva a um grande incumprimento no pagamento das quotas mensais do condomínio. Se porventura, o administrador tivesse que marcar uma assembleia de condóminos para tentar cobrar os valores em dívida, quanto dinheiro é que o administrador durante o exercício em funções teria que gastar a preencher os pressupostos previstos na lei, para a realização da assembleia? Com toda a certeza muito dinheiro, o que não é sustentável financeiramente este tipo de procedimentos.

Quando o legislador diz que o administrador pode cobrar as receitas e efetuar o pagamento das despesas comuns, tacitamente está a dizer que entre outras funções, que o administrador tem legitimidade para ser o titular da conta bancária do condomínio. A questão que se coloca é a seguinte: Deve o administrador ser o único titular da conta? Salvo melhor opinião, pensamos que sim, visto que o mesmo, nos termos do artigo 1436.º, al. j) do C.C., é o único responsável pela prestação de contas, tornando-se, assim, mais fácil apurar as responsabilidades do administrador. É claro, que independentemente desta situação, todos os condóminos devem colaborar assiduamente na fiscalização das funções do administrador.

Perante o incumprimento do administrador, pode qualquer condómino desde que represente 25% do capital total do prédio, pedir a marcação de uma assembleia extraordinária ao administrador, para que este esclareça os condóminos relativamente às execuções das deliberações da assembleia.

Como se viu, outra função do administrador é executar as deliberações da assembleia dos condóminos no conjunto das suas atribuições legais. A assembleia é o órgão deliberativo e soberano, que exerce o seu poder sobre o órgão executivo e representativo (administrador). Com isto, não quer dizer que, o administrador não tenha legitimidade

¹¹² *Idem*, art. 1436.º, al. a).

para executar os atos conservatórios ou a manutenção do edifício, quando estes não passam pela autorização da assembleia dos condóminos. Por exemplo: A fechadura da porta da entrada principal do edifício está danificada. É necessário substituí-la. O administrador deve marcar uma reunião para reparar ou substituir a fechadura? Não. Uma das funções do administrador é zelar e conservar o bem comum. Assim sendo, deve o administrador proceder à reparação ou substituição da fechadura da porta, sem a necessidade da autorização prévia dos restantes condóminos.

A lei diz que o administrador deve regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum, está a dizer ao administrador, que o mesmo deve levar em consideração o estipulado no regulamento interno do prédio (art. 1429.º-A do C.C.).¹¹³ Certo é que, por mais minucioso que seja o regulamento quanto ao conteúdo e claro na forma, haverá sempre aspetos que escapam à previsão do regulamento ou a situações inovadoras que ditam a necessidade de tomar decisões sobre matérias que não estão regulamentadas.

O condomínio só pode ser representado por uma pessoa com personalidade jurídica e judiciária. Assim, o administrador tem que preencher estes pressupostos, caso não os tenha não pode ser administrador do condomínio. Portanto, o condomínio tem personalidade judiciária, mas não tem personalidade jurídica. Deste modo, a função do administrador é de representar o conjunto de condóminos perante as autoridades administrativas ou em juízo.

O administrador ou o administrador provisório deve afixar a sua identificação na entrada do prédio ou conjuntos de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos (art. 3.º do Decreto-lei 268/94, de 25/10), por forma, a que em situação de necessidade de contato com o legítimo representante legal do condomínio por entidades públicas ou privadas.

O administrador deve guardar todos os documentos que digam respeito ao condomínio (art. 1436.º, al. m) do C.C.).¹¹⁴ Quanto ao arquivo da documentação, tem-se verificado que o mesmo anda de casa em casa, e muitas vezes com pouco zelo no procedimento da compilação da documentação, o que tem levado em termos práticos, ao desaparecimento de grande parte dos documentos do condomínio. Aliás, o que se verifica em termos práticos é que poucas pessoas sabem quais são os documentos que

¹¹³ *Idem.*

¹¹⁴ *Ibidem.*

existem. Parece que o legislador foi pouco cauteloso quanto a este assunto. Deveria ter encontrado uma forma mais clara quanto à responsabilidade dos documentos do prédio. Assim, parece que o legislador deveria ter criado uma norma imperativa, obrigando o condomínio a ter um local específico (físico) no prédio para servir de arquivo da documentação do condomínio e que deveria ser obrigatório (pelos menos de uma forma simples e clara), fazer um relatório discriminado das pastas existentes. Isto porquê? Passam pela administração do condomínio muitas pessoas, umas mais zelosas outras nem tanto, que depois perde-se o rasto e a responsabilidade pelos documentos do condomínio. Portanto, estamos convictos com a criação de uma norma com estas características, o condomínio ficaria mais seguro, quanto à responsabilidade do arquivo da documentação do prédio.

Relativamente à função do administrador verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro (al. c) do art. 1436.º do C.C.).¹¹⁵ O artigo supracitado deve ser conjugado com o art. 1429.º do C.C., que diz o seguinte: *"é obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns. O administrador deve solicitar a todos os condóminos sem qualquer excepção a apólice e o recibo em vigor do seguro das fracções autónomas."*¹¹⁶ Os condóminos devem entregar ao administrador o recibo de quitação do seguro sempre no vencimento do mesmo, quer ele seja de periodicidade de pagamento mensal, semestral, anual ou outra. Como se sabe na falta do pagamento do prémio do seguro, as companhias anulam o mesmo¹¹⁷. Assim sendo, é uma função fundamental do administrador a verificação do seguro das fracções autónomas.

Hoje, como se sabe, as companhias de seguros já não fazem seguros somente contra o risco de incêndio. Atualmente o seguro de risco de incêndio encontra-se incorporado no "pacote" de cláusulas do seguro multirriscos. A atualização do seguro será realizada anualmente em conformidade com a tabela divulgada trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal, no caso de a assembleia de condóminos não ter deliberado o montante dessa atualização (art. 1429.º, n.º 2 do Código Civil).

Uma vez que, o seguro contra o risco de incêndio é obrigatório, tem existido, por parte das instituições de crédito um aproveitamento desta norma, colocando como condição

¹¹⁵ *Ibidem.*

¹¹⁶ *Ibidem*, Art. 1429.

¹¹⁷ *Lei n.º 72/2008 de 16 de Abril.*

efetiva na concessão do empréstimo bancário aos cidadãos, a elaboração e contratação do seguro multirriscos habitação, onde inclui a fração autónoma e as partes comuns na proporção do valor da sua fração.

Até aqui, aparentemente nada está mal em termos teóricos. Porém, na prática as coisas não são colocadas desta forma tão simples, porque se existir um sinistro nas partes comuns do prédio (exemplo: incêndio hall da entrada do prédio), todos os condóminos terão que participar à sua companhia - se for um prédio com poucas frações o processo poderá ser exequível. Porém, se for um prédio for composto por muitas frações autónomas, em que incluam lojas e garagens, com toda a certeza que a resolução do sinistro, já será muito complexa.

Em caso de sinistro no condomínio nas partes comuns (ex: rutura da coluna montante de abastecimento de água às frações), os condóminos não residentes (garagens ou lojas), por norma, entendem que não têm que participar no sinistro, até porque, estas frações na maioria dos casos não têm acesso direto ao interior do edifício. Por esta razão, os mesmos pensam que não têm que comparticipar nas despesas do sinistro e muito menos participar à companhia de seguros.

Entendemos que a melhor forma de resolver os sinistros do prédio, é de facto o condomínio contratar um seguro geral para todo o edifício, cujo capital deverá ser analisado nos termos da portaria que define o valor por metro quadrado para cada distrito do território nacional (n.º 3 do art. 5 do Decreto Lei n.º 268/94).

O valor deverá ser calculado, mediante os metros quadrados de área coberta, multiplicando pelo número de pisos do prédio. Desta forma, o edifício ficará seguro pelo valor estipulado para o efeito¹¹⁸.

¹¹⁸ Abílio NETO - Manual da Propriedade Horizontal. Pág. 315 e 316: Este regime revelou-se, na prática, pouco eficiente, porquanto, por um lado, o administrador do condomínio nem sempre cumpria o dever que lhe impunha a al. c) do art. 1436.º de "efectuar e manter o seguro do edifício com o risco de incêndio", e por outro lado, também os condóminos, nem isoladamente nem através de deliberação da assembleia, tomavam a iniciativa de suprir a inércia da administração, incorrendo, eles próprios, no risco de se verem compelidos a agir judicialmente contra os remissos para reaver de cada um a parte que lhes cabia no prémio pago, de tal modo que este seguro, de obrigatório, tinha pouco mais do que o nome. Para inverter esta situação, o DL n.º 267/94, de 25-10, alterou profundamente a redacção deste artigo nas suas duas vertentes: a obrigatoriedade do seguro contra o risco de incêndio deixou de estar confinada ao edifício propriamente dito e passou a ter por objecto quer as respectivas fracções autónomas, quer as partes comuns (n.º 1), ganhando assim uma verdadeira dimensão global e unitária; por outra lado, e em decorrência, passou para a competência da assembleia de condóminos tanto a fixação do valor do capital a segurar, como o estabelecimento do prazo para os condóminos celebrarem, em nome individual, o seu próprio seguro com a observância dos mencionados parâmetros, de tal modo que o administrador do condomínio só tem legitimidade para fazer em relação àquele ou àqueles que "o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia", ficando, nesse caso, como direito de reaver deles o respectivo prémio (n.º 2).

Sabemos que a contratação do seguro geral do condomínio é quase uma utopia, porque as instituições de crédito não facilitam os condóminos para deixarem/anularem o seguro que foi contratado na concessão do empréstimo bancário. Alguns bancos colocam de imediato alterações/aumentos do *spread* do empréstimo bancário, o que leva desde logo, a que os condóminos não avancem para a contratação do seguro geral.

Por conseguinte, entendemos que o instituto do regime da propriedade horizontal ficaria manifestamente valorizado, se o legislador alterasse o artigo 1429.º do Código Civil, criando a obrigatoriedade do seguro do prédio ser somente da responsabilidade do condomínio. Com esta alteração acreditamos que seria minimizada os conflitos entre vizinhos e que traria mais paz na convivência dos condóminos na resolução dos sinistros nos prédios.

De Salientar que "o valor do capital seguro para edifícios deverá corresponder, tanto à data da celebração do contrato como a cada momento da sua vigência, ao custo de mercado da respectiva reconstrução, tendo em conta o tipo de construção ou outros factores que possam influenciar esse custo (...)" (n.º 2 do art. 11.º da Apólice Uniforme do Seguro Obrigatório de incêndio, aprovado pelo Regulamento Interno n.º 3/2001, do Instituto de Seguros de Portugal, que se insere infra em Legislação Complementar), devendo ser tomados em consideração para determinação do capital seguro, à excepção do valor dos terrenos, todos os elementos constituintes ou incorporados pelo proprietário, incluindo o valor proporcional das partes comuns (º 3 do cit. art. 11.º). Na prática, esse valor tem sido, por via de regra, apurado de acordo com os valores constantes das Portarias que, anualmente, fixam o preço da habitação por metro quadrado de área útil, e outros, previstos no DL n.º 147/88 de 3-5 (cf., por último, a P.ª n.º 430/2006, de 3-5), quando se trata de construção de qualidade média.

2.6. Legitimidade do administrador.

Nos termos do artigo 1437.º do Código Civil,¹¹⁹ a legitimidade do administrador é a seguinte:

“1.º O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das suas funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.

2.º O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.

3.º 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.”.

Como vimos no artigo em causa, o administrador tem pouca legitimidade quando não está mandatado pela assembleia com poderes especiais.

Neste sentido, citando Abílio Neto: *“(...) O condomínio resultante da propriedade horizontal não constitui, em si próprio, um ente jurídico personalizado nem tão pouco um património autónomo, e, daí, que não goze de personalidade jurídica autónoma, à qual está associada por inerência a personalidade judiciária (art. 5.º, n.º 2 do Código de Processo civil).*

*Todavia, a al. e) do art. 6 do CPC, a partir da redacção introduzida pelo DL n.º 180/96, de 25/9, que pôs termo a um diferendo doutrinário e jurisprudencial que se arrastava há longo tempo, reconheceu ao condomínio personalidade judiciária “relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador”, cabendo a este último a respectiva representação em juízo, ex vi do disposto nos arts. 22 do CPC e 1437.º do C.C.. Trata-se, porém, de uma capacidade judiciária limitada (art. 9, n.º 2 do CPC), cujos contornos importa precisar. (...).”.*¹²⁰

Assim sendo, a lei civil ou outra legislação desconexa, até eventualmente o regulamento do condomínio, conferem ao administrador determinadas funções que são inerentes do respetivo cargo (art. 1436.º do C.C.).¹²¹ O direito corresponde a uma ação adequada a fazê-lo confirmar em tribunal a acautelar ou corrigir a violação dele e a realizá-lo

¹¹⁹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹²⁰ Abílio NETO – Manual da Propriedade Horizontal. Pág. 373.

¹²¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

coercivamente (art. 2.º, n.º 2 do CPC),¹²² o n.º 1 do art. 1437.º do C.C.,¹²³ dando corpo ao apontado princípio da correspondência entre direito e ação, estabelecendo a regra básica e fundamental de que: *"O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem."*¹²⁴

Trata-se de uma competência própria do administrador, cujo exercício não está dependente de qualquer autorização da assembleia de condóminos e que esta não lhe pode retirar nem condicionar, seja de que forma for. É por ele exercida em representação dos condóminos em conjunto e não do condomínio como um ente diversos daqueles. De sublinhar que a regra do n.º 6 do art. 1433.º,¹²⁵ além de ser uma norma especial e não o afloramento de um princípio geral, reporta-se à representação passiva, que ora não está em causa.

Assim, segundo opinião de Abílio Neto: *"um dos condóminos não paga as contribuições a que é obrigado para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e/ou dos respectivos serviços, o administrador poderá demandá-lo judicialmente, por sua exclusiva iniciativa (STJ, 15.11.93) ou promover a correspondente execução (art. 6 do DL n.º 268/94, de 25-10); pode, de igual modo, requerer em juízo procedimento cautelar ou conservatório da violação dos direitos dominiais da propriedade dos condóminos, v.g., embargo de obra nova ou restituição provisória da posse."*¹²⁶

Parece que, não existe muitas dúvidas quanto à legitimidade do administrador em cobrar os valores quer pela via extrajudicial ou pela via judicial as comparticipações mensais dos condóminos relativamente às despesas da conservação e fruição das partes comuns. Verificamos que em grande parte dos condomínios o administrador tem sérias dúvidas ou não, quanto a esta legitimidade, ou então, parece que seja mais por este caminho; o administrador que tem um vizinho incumpridor, mas que quer manter uma relação cordial e amigável, normalmente não tem coragem para intentar uma ação de cobrança coerciva. Então normalmente leva à assembleia dos condóminos o assunto das cobranças, por forma, a que seja esta a deliberar sobre o recebimento das quotas do

¹²² Portugal. Código de Processo Civil. Coimbra: Almedina, 2010.

¹²³ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹²⁴ *Idem*, Art. 1437.º.

¹²⁵ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹²⁶ Abílio NETO – Manual da Propriedade Horizontal. Pág. 374.

condomínio pela via extrajudicial ou judicial. Assim, seguindo este caminho, o administrador tenta descartar um pouco a patente colisão com o seu vizinho.¹²⁷

Sabemos que um dos grandes problemas da gestão do condomínio é o incumprimento do pagamento das participações mensais da despesa do prédio por parte dos condóminos. Muitas vezes, quer por inércia do administrador, quer por outros motivos, não é possível cobrar as dívidas aos condóminos, sendo que, em alguns casos, os condóminos relapsos acabam por alienar os imóveis sem pagar nada ao condomínio. A fim de evitar situações idênticas, pensamos que, com uma norma inovadora no regime da propriedade horizontal, poderíamos acabar com estas situações, obrigando os proprietários dos imóveis no ato do negócio jurídico, entregar uma declaração do condomínio de não dívida, acompanhado da ata - onde consta a eleição do administrador.

Acreditamos que este simples documento - declaração de dívida - retirava muitas ações de cobrança coerciva dos tribunais judiciais.

Quanto à legitimidade do administrador intentar uma ação contra terceiro sem autorização da assembleia dos condóminos, parece que, nesta matéria a legitimidade do administrador é limitada, uma vez que, ele só pode intentar em juízo contra terceiros, na execução das funções previstas no artigo 1436.º do Código Civil.¹²⁸

¹²⁷ Uma das questões mais debatidas na jurisprudência prende-se com a legitimidade do administrador, ou da própria assembleia de condóminos, para reagir judicialmente contra o facto de o condómino dar à sua fracção uso diverso do fim a que é destinado (vid., em nota a este artigo, os Acs. STJ, 20.11.80; RC, 20.10.87; RL, 10.5.90; RC, 20.9.92; RL, 2.5.95; RP, 20.4.98; RP, 17.3.05). Se qualquer condómino, isoladamente, pode intentar essa acção (RC, 20.10.87, e 29.9.92), não vemos razão de fundo para que a assembleia de condóminos não possa deliberar fazê-lo e mandar o administrador para o efeito (RL, 10.5.90; RP, 17.3.2005), tanto mais que a regra consignada na al. c) do n.º 2 do art. 1422.º embora ditada por razões de ordem pública, visa de igual modo acautelar interesses relevantes dos condóminos (acréscimo do desgaste das coisas comuns, aumentos das despesas de consumos, maior frequência e agravamento de ofensa a direitos de personalidade em virtude de ruído, etc.) (no sentido favorável à propositura de tais acções, vid. STJ 20.11.80 RL, 2.5.95; RP, 20.4.98), embora milite contra, o facto do uso da fracção ser um atributo exclusivo de cada condómino na qualidade de proprietário. (...) Na competência do administrador do condomínio cabe também a apresentação de queixa por furto, dano e introdução em lugar vedado ao público, ocorrido em relação a coisas comuns (RL, 11.2.04). - Abílio NETO – Manual da Propriedade Horizontal. Pág. 374 e 375.

¹²⁸ O administrador terá, pois, de se munir da devida autorização da assembleia de condóminos para intentar, seja contra terceiro, seja contra um condómino, a acção destinada à demolição de obras que alterem ou prejudiquem as partes comuns (RL, 27.3.84. 8.4.95 e 16.12.03), à remoção de uma marquise implantada pelo condómino na varanda (RL, 23.4.91), à efectivação da responsabilidade civil de antigo administrador no desempenho da função (RL, 18.6.91), à demolição de obras inovatórias (RL, 23.1.92 e RP, 3.5.93), à propositura de acção principal subsequente a procedimento cautelar conservatório (RP, 22.10.96), à prestação de contas por condómino que acompanhou obra realizada no condomínio (RP, 24.2.97), para a propositura de acção declarativa de nulidade parcial do título constitutivo da propriedade horizontal (RL, 7.5.02), para exigir do construtor/vendedor a reparação de defeitos que ocorram nas partes comuns (RL, 15.12.81, e 3.7.97, RP, 8.3.5; contra, RP, 22.2.05). - Abílio NETO – Manual da Propriedade Horizontal. Pág. 376.

O administrador pode também ser demandado nas ações respeitantes às partes comuns do edifício.¹²⁹

Parece não restar dúvidas, que o legislador limitou as funções do administrador, quando diz: "*o administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.*"¹³⁰ Portanto, quando a lei limita de uma forma clara a legitimidade do administrador nas partes comuns do condomínio, isto quer dizer que, relativamente às partes comuns o administrador não pode tomar todas as decisões que entender sem o assentimento da assembleia dos condóminos. Mais acrescenta, que o administrador só terá legitimidade se este receber da parte da assembleia os poderes necessários e especiais, nomeadamente nas questões relacionadas com a propriedade ou a posse dos bens comuns (art. 1437.º, n.º 3 do Código Civil).¹³¹

Portanto, o administrador só tem poderes, no entanto limitados, quanto às partes comuns do condomínio. A intervenção do administrador só pode girar em volta das partes comuns do edifício em regime de propriedade horizontal.

¹²⁹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008, artigo 1437.º, n.º 2.

¹³⁰ *Idem.*

¹³¹ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

2.7. Cessação ou exoneração do cargo do Administrador

O mandato do administrador (art. 1435.º, n.º 4 do C.C.),¹³² salvo disposição em contrário, é por um ano, renovável.

O administrador não pode unilateralmente renunciar ao exercício do mandato, tal como não pode obstar a sua eleição, como anteriormente já constatámos: O administrador eleito, terá que cumprir com as suas funções na íntegra conforme artigo 1436.º Código Civil.¹³³

Se o administrador for uma empresa (terceiro), parece que também não pode unilateralmente revogar o contrato de mandato, sem o acordo do mandante, salvo ocorrendo justa causa (art. 1170.º do Código Civil).¹³⁴ Contudo, parece que deve ser sempre da assembleia dos condóminos a última palavra sobre a exoneração do administrador.¹³⁵

Uma vez que, não existindo justa causa na revogação do contrato de mandato, poderá haver lugar a indemnização, pelo prejuízo que o mandante possa sofrer (art. 1172.º do Código Civil).¹³⁶

Porém, o administrador ou a assembleia pode renunciar ao cargo antes do termo do mandato (um ano, ou qualquer outro prazo), desde que comunique a sua intenção à assembleia dos condóminos. Só esta última ou o juiz pode exonerar o administrador (art. 1435.º, n.º 1, 2 e 3 do Código Civil).¹³⁷

Quando existe um administrador externo (empresa) e um administrador interno (condómino), pode algum destes órgãos exonerar o administrador interno ou externo?

Não resta dúvidas, que estamos perante um conflito de interesses, ou seja, ambos têm as mesmas funções. Há quem entenda que o administrador interno (condómino) possa exonerar o administrador externo (empresa), só pelo facto do primeiro ser condómino e ter mais poderes que o segundo. Como é óbvio não concordamos com este tipo de

¹³² *Idem.*

¹³³ *Ibidem.*

¹³⁴ *Ibidem.*

¹³⁵ O cargo do administrador pode extinguir-se por acordo das partes, por caducidade (pelo decurso do tempo, por morte ou superveniente incapacidade de agir, consequentemente de interdição ou inabilitação), por renúncia ao cargo ou denúncia do contrato pelo administrador, ou por exoneração da assembleia ou do juiz. – Sandra PASSINAS. Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal. Pág. 332.

¹³⁶ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹³⁷ *Idem.*

entendimento, visto que a lei não faz qualquer diferenciação das funções do administrador interno e externo.

A lei é clara e imperativa quanto a esta matéria, veja-se o artigo 1430.º, n.º 1 do C.C.,¹³⁸ refere que o administrador é somente um! Para evitar situações de conflito de interesses, o legislador disse, que o administrador é um órgão singular, quer seja, condómino, quer seja terceiro.

Caso ainda houvessem dúvidas se o administrador era um órgão singular ou plural, o artigo 1435-A, n.º 2 do C.C., diz-nos expressamente o seguinte: *"...se houver mais que 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 constantes do registo predial."*

Portanto, pedindo o administrador a renúncia do cargo (só pode ser dirigida à assembleia). Este só deixa de ter responsabilidade do cargo quando for eleito um novo administrador nem que seja provisório.

Será que qualquer condómino pode pedir a exoneração ou a eleição do administrador? Sim, mas sempre no âmbito da assembleia dos condóminos como já vimos anteriormente.¹³⁹

¹³⁸ *Ibidem*.

¹³⁹ Para o condómino obter a exoneração do administrador é necessário que prove que o administrador efectivamente praticou irregularidades. São causas da exoneração do administrador, nomeadamente, a recusa em convocar a assembleia para a nomeação de novo administrador; a recusa do administrador de seguir uma decisão judicial que determinou a suspensão da eficácia de uma deliberação condominial impugnada; o comportamento do administrador que celebrou dois contratos de empreitada, um conforme à deliberação da assembleia e outro diferente entregando novos trabalhos sem autorização; o comportamento do administrador que coloque as quotas do condomínio e fundo de reserva na sua conta bancária pessoal; o incumprimento pelo administrador do dever de informar o condomínio das notificações que lhe são feitas; a falta de prestação de contas; o abuso dos seus poderes de disciplinar o uso da coisa comum e a prestação de serviços comuns.

O processo para a exoneração judicial do administrador é um processo de jurisdição voluntária e está regulado pelo artigo 1485.º do CPC. - Sandra PASSINHAS. Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal. Pág. 335 e 336.

CAPITULO III – Convocação e funcionamento da assembleia de condóminos.

3.1. Convocação dos condóminos.

Existindo um condomínio já formalizado/legalizado o administrador tem a legitimidade para convocar a assembleia dos condóminos nos termos da al. a) do artigo 1436.º do Código Civil,¹⁴⁰ sempre que este o entender, desde que, os assuntos a discutir na assembleia sejam do interesse coletivo.

Se porventura, seja o prédio novo ou antigo, mas constituído em regime de propriedade horizontal, ainda não tiver constituído o órgão executivo (administrador), qualquer condómino, desde que represente 25% do capital total investido, pode convocar uma assembleia de condóminos, para formalizar o condomínio e eleger um administrador.

Não obstante, nesta primeira fase, é necessário aquando da convocação dos condóminos, ter em atenção a quem de facto tem legitimidade para ser convocado; Ou seja, a forma mais correta do primeiro procedimento é pedir uma fotocópia simples na conservatória do registo predial de todas as frações do prédio, por forma, a que seja convocado, efetivamente os proprietários dos respetivos imóveis. Este ponto é fundamental para a reunião, de forma, a não se dar oportunidade à sua impugnação das deliberações da assembleia. Como é óbvio, este pressuposto é de extrema importância, não relegando também, que a convocatória deve ter um conteúdo claro, nomeadamente deve constar os assuntos a debater na assembleia, bem como preencher os pressupostos do artigo 1432.º do Código Civil.¹⁴¹

"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. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.

4. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a

¹⁴⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹⁴¹ *Idem.*

assembleia deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

5.º 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 receção, no prazo de 30 dias.

7. Os condóminos têm 90 dias após a receção 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."¹⁴²

As reuniões devem ser convocadas por meio de carta registada (registo simples), com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório assinado pelos condóminos. Assim, temos aqui duas formas de convocar os condóminos: o prazo é perentório e nunca pode ser inferior a 10 dias de antecedência. O prazo de 10 dias deve ser contado após a expedição da convocatória através de carta registada, e se for através de aviso convocatório, o prazo deve contar após a assinatura da receção da convocatória pelos condóminos (art. 1432.º, n.º 1 do C.C.).¹⁴³ Parece que o legislador quis ter alguma segurança jurídica quando exige que seja preenchido o pressuposto para a validação da convocação seja através de carta registada ou o aviso convocatório assinado pelos condóminos. Neste caso, e analisando a situação quando os condóminos não querem assinar o aviso convocatório e não forem levantar as cartas registadas aos CTT, esta reunião terá legitimidade para deliberar os assuntos constantes na ordem de trabalhos?

¹⁴² Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008- Art. 1432.º.

¹⁴³ Esta forma mais solene de convocação e encontra-se estabelecida pelo art. 1432.º, n.º 1 do C.C..

Pode ser utilizada por quem tem legitimidade para convocar a assembleia em qualquer situação.

Será a forma normal de convocação de condóminos que não residam no condomínio ou os seus procuradores.

Assinala-se que os condóminos não residentes têm uma obrigação legal de comunicar por escrito o seu domicílio, ou de um seu representante, ao administrador, por escrito.

Será uma forma eventualmente prevalecente nos casos de relações conflituosas ou quando exista recusa de assinatura das convocatórias. – João Vasconcelos RAPOSO – Manual da Assembleia de condóminos. Pág. 15.

Pensamos que a convocação terá toda a legitimidade desde que estejam presentes pelo menos 25 % do capital total investido na assembleia.

Assim, parece que, o legislador com estes pressupostos quis evitar situações menos duvidosas, quando se marca uma assembleia, afixando na entrada do prédio um papel a convocar os condóminos para uma reunião. Como nós bem sabemos, até existem muitos condóminos que não residem do prédio, e assim, nunca teriam a oportunidade de debater os assuntos do interesse do condomínio.

Já neste sentido, o juiz de direito, João Raposo diz o seguinte: “*A questão que se pretende responder é, em síntese, saber se as regras legais de convocação, que antes se procurou analisar, são ou não imperativas ou poderão ser modificadas pelos condóminos.*

Imagina-se um regulamento do condomínio que disponha que os condóminos serão convocados afixando-se um aviso no átrio do prédio ou nos ascensores. Será válida tal regra regulamentar? Será válida a convocatória que nela assente?

No nosso entender claramente que não.”¹⁴⁴

As convocatórias afixadas pelo administrador do condomínio no *hall* da entrada do prédio, nos elevadores, depositadas nas caixas do correio, deixadas por debaixo da porta, sem a assinatura da receção dos condóminos, são formas de convocação irregular, o que pode desde logo levar à respetiva impugnação das deliberações da assembleia dos condóminos pelos condóminos ausentes na mesma. Ora, os condóminos presentes na assembleia, mas cuja convocatória foi irregular efetuada, apesar das suas intervenções na reunião, aprova as deliberações que foram tomadas, este já não poderá impugnar as deliberações nos termos do artigo 1433.º do Código Civil.¹⁴⁵

Deve constar na convocatória o local e hora, bem como a ordem de trabalhos a discutir na assembleia quer seja ordinária, quer seja extraordinária. A lei não impõe nenhum lugar específico para a realização das assembleias, no entanto, o local mais adequado é uma sala de reuniões do condomínio, no *hall* da entrada do prédio, ou em qualquer outro lugar desde que, não tenha o intuito de inviabilizar a presença de algum(ns) do(s) condómino(s) na reunião.

¹⁴⁴ João Vasconcelos RAPOSO – Manual da Assembleia de condóminos. Pág. 21.

¹⁴⁵ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

3.2. Funcionamento da assembleia.

A assembleia dos condóminos é composta por todos os proprietários dos imóveis, sejam elas pessoas singulares ou coletivas, e que mantenham o direito de propriedade plena ou limitado sobre a fração autónoma.

Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou na permilagem (art. 1430.º, n.º 2 do C.C.).¹⁴⁶ Assim, este artigo traz à colação a legitimidade dos presentes na assembleia dos condóminos. Deste modo, a reunião só se considera regularmente válida se na primeira chamada (data e hora) estiverem presentes $\frac{2}{3}$ do capital total investido. Caso a reunião não tenha o capital anteriormente indicado, a assembleia só poderá funcionar na segunda data e hora alternativa com a presença do $\frac{1}{4}$ do capital total investido.

Os condóminos podem se fazer representar por um procurador, seja ele condómino ou terceiro nos termos do n.º 3 do artigo 1431.º do Código Civil.¹⁴⁷ Porém, deve o procurador entregar a cópia da procuração ao administrador do condomínio, por forma a este poder juntar a mesma à ata da assembleia de condóminos.

É aconselhável a outorga da procuração por escrito, a apreciar por quem presida a assembleia, se tiver dúvidas sobre a suficiência dos poderes representativos de quem se arrogue tê-los, exigir prova dos mesmos.

É possível que algum condómino que resida no estrangeiro confira os seus poderes a um terceiro para o representar na assembleia dos condóminos. No entanto, também um condómino pode conferir poderes limitados ao seu procurador, delegando somente os poderes para deliberar alguns assuntos da ordem de trabalhos.

A assembleia deve ser ministrada pelo presidente da assembleia, que pode ser o administrador, um condómino ou um terceiro, bem como secretariada pelas mesmas pessoas.

¹⁴⁶ *Idem.*

¹⁴⁷ *Ibidem.*

3.3. Participação dos condóminos nas assembleias.

Todos os proprietários devem ter a "obrigação" de participar no quotidiano do condomínio, quer seja de uma forma ativa, quer seja de uma forma passiva. O direito de participação dos condóminos nas reuniões pressupõe que estes tenham sido previamente informados dos assuntos a debater na assembleia dos condóminos, por forma, a estes poderem prepararem-se convenientemente para a discussão ou deliberação da ordem dos trabalhos. Contudo, convém que a administração também disponibilize a documentação de interesse relevante para a discussão na assembleia.

Neste sentido, Sandra Passinhas entende: *"(...)Todos os condóminos têm o direito, irrenunciável, de estarem presentes na assembleia dos condóminos. O direito de participação activa tem função auxiliar em relação ao direito de voto, enquanto torna possível o seu exercício na assembleia. Entre o direito de impugnar as deliberações e o direito de estar presente há uma conexão funcional: o condómino deve estar presente a fim de verificar se foram observadas todas as formalidades legais e convencionais. (...)"*¹⁴⁸

Cada condómino tem o direito de manifestação e de tentar influenciar o sentido de voto da maioria.¹⁴⁹

O exercício do direito de manifestação pode já estar estabelecido no regulamento interno do condomínio (1429.º-A do C.C.)¹⁵⁰ ou ser decidido, em cada caso concreto, por maioria. O tempo de expressão pode ser limitado, para todos os condóminos, desde que no princípio da reunião, ou quando no regular decurso da assembleia ela assim o exigir.

O presidente da assembleia pode limitar o direito da opinião e retirar a palavra quando o orador expõe extensamente, e se repete, não se refere ou refere-se com falta de objetividade ao conteúdo principal da ordem do dia. Neste caso uma limitação do direito de expressão é legítima e, até, imprescindível.

¹⁴⁸ Sandra PASSINHAS, Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal. Pág. 229.

¹⁴⁹ *Idem.*

¹⁵⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

3.4. Direito de voto.

Qualquer condômino tem o direito de votar as propostas apresentadas na assembleia dos condôminos.

O voto é uma declaração de vontade de uma pessoa. O voto do condômino tem que ser claro, por forma a não se criar declarações de vontades ambíguas. O sentido do voto só pode ser uma das três: voto favorável; voto contra ou abstenção.

Os votos dos condôminos são tantos, quanto a valor da percentagem ou pernilagem da sua fração (art. 1430.º, n.º 2 do C.C.).¹⁵¹

Quando nada estiver estabelecido no regulamento interno do condomínio, o modo de exercício do direito de voto decide-se, por maioria, na reunião. Não é, contudo, admitido o voto secreto na assembleia. Desde logo, é necessário saber a que fração corresponde os votos para verificarmos se estes representam a maioria do capital investido e se a deliberação foi regularmente aprovada. Depois, temos de conhecer o sentido de voto dos condôminos, porquanto o direito de impugnar as deliberações cabe apenas aos condôminos que não as aprovaram (art. 1433.º, n.1 do C.C.).¹⁵²

No caso da compropriedade, sendo as posições quantitativamente diversas, o sentido prevalece o voto da maioria dos consortes. Importa, porém, assinalar que as regras da compropriedade são plenamente aplicáveis. Assim, por exemplo, se tratar de ato de disposição, apenas o voto conjunto formará uma posição favorável.

Entendimento idêntico tem Sandra Passinhas, passo a citar: *"(...) nos casos de sucessão por morte. Nos casos de comunhão conjugal, salientando-se que a questão só releva caso se trate de bem comum, havendo divergência no sentido de votação entre cônjuges, a questão, em última instância, poderá ter que ser dirimida em tribunal.*¹⁵³

¹⁵¹ *Idem.*

¹⁵² Sandra PASSINHAS - A Assembleia de condôminos e o administrador na propriedade horizontal. Pág. 234.

¹⁵³ João Vasconcelos RAPOSO - Manual da Assembleia de condôminos. Pág. 46.

3.5. Representação dos condóminos ou seus mandatários.

Qualquer procurador pode representar um ou mais condóminos, desde que, este tenha em sua posse a procuração do(s) proprietário(s) do(s) imóvel(éis) nos termos do n.º 3 do artigo 1431.º do Código Civil.¹⁵⁴

A lei não impõe limites de representação dos condóminos. Deste modo, qualquer pessoa pode até representar todos os condóminos, se para tal, tiver procurações dos mesmos. Parece que neste caso, poder-se-ia colocar questões de conflito de interesses. Contudo, penso que não. É tudo uma questão de confiança, e estas situações são vulgares acontecer em prédios com poucas frações autónomas. Em prédios com muitas frações a representação por um único procurador é quase impossível de acontecer.

No entanto, se numa reunião estiver um procurador maioritário do capital total investido, deve este, ter cuidados redobrados quanto ao sentido dos votos do mesmo, por forma, a evitar o abuso de direito nos termos do artigo 334.º do Código Civil.¹⁵⁵

Quanto à amplitude da procuração depende só da vontade do representado, quer quanto à extensão temporal quer quanto à extensão objetiva. Por isso, a procuração pode valer para futuras assembleias, ou apenas para uma, ou ainda só para um determinado ponto da ordem do dia. A delegação indeterminada de um condómino para se fazer representar numa assembleia dos condóminos é válida, ficando o documento determinado pela ordem do dia da própria assembleia.

O procurador ou mandatário não precisa de ter mais do que a aptidão de compreender e querer exigida pela substância do negócio que haja de efetuar (art. 263.º do C.C.).¹⁵⁶

Nada há e impeça que os condóminos deleguem a representação na assembleia ao administrador do condomínio, enquanto órgão executivo da assembleia. Assim, pode considerar-se válido o pacto entre condóminos no sentido de não dar ao administrador poder de representação.

¹⁵⁴ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹⁵⁵ *Idem.*

¹⁵⁶ *Ibidem.*

3.6. Direito de impugnar deliberações.

A partir da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 267/94 de 1 de Janeiro de 1995, com o novo regime da propriedade horizontal, através do artigo 1433.º do Código Civil¹⁵⁷, o legislador quis evitar o pleito judicial. Assim, com esta norma passa a existir uma nova ferramenta para reconsideração das deliberações da assembleia de condóminos, sendo que, através deste mecanismo, uma assembleia extraordinária fará o crivo dos conflitos ou das ilegalidades anteriormente aprovadas.

O legislador quis com o Decreto-lei acima invocado, desjudicializar através da assembleia de condóminos ou pelo tribunal arbitral a ação impugnação das deliberações contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados.

Qualquer condómino que não esteve presente na assembleia ou votou contra a deliberação nos termos do n.º 1 e 2 do art. 1433.º do C.C.,¹⁵⁸ tem o direito de impugnar as deliberações da reunião. Assim, estes condóminos podem exigir ao administrador que convoque uma assembleia extraordinária para revogar as deliberações ineficazes ou inválidas. No entanto, os condóminos que queiram ver os seus direitos dirimidos pela assembleia extraordinária, não basta dizer que quer impugnar as deliberações. Estes devem detalhadamente expor os fundamentos legais para a sua impugnação. A título de exemplo, vemos muitos condóminos que querem impugnar a "ata" (a ata não se impugna, mas sim as deliberações), porque esta não exprime textualmente as palavras proferidas em assembleia.

A ata deve constar um resumo de tudo o que nela tiver ocorrido, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e o resultado das respetivas votações.¹⁵⁹

Ora, os condóminos presentes e que votaram contra, devem solicitar a marcação de uma assembleia extraordinária, no prazo de 10 dias sobre a deliberação e, para os condóminos ausentes, no prazo de 10 dias após a sua comunicação (art. 1433.º, n.º 2 do C.C.).¹⁶⁰

¹⁵⁷ *Ibidem.*

¹⁵⁸ *Ibidem.*

¹⁵⁹ Portugal. Código do Procedimento Administrativo - artigo 27.º, n.º 1.

¹⁶⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

O administrador tem a obrigação de convocar uma assembleia extraordinária, a realizar no prazo de 20 dias, para anulação das deliberações inválidas ou ineficazes (art. 1433.º, n.º 2, in fine do C.C.).¹⁶¹

Aparentemente parece que temos aqui um problema nos prazos para a marcação da assembleia extraordinária para revogação das deliberações, uma vez que, os condóminos presentes têm o prazo de 10 dias da data da deliberação para impugnar as mesmas e o administrador tem o prazo de 20 dias para marcar a reunião, o que perfaz um prazo de 30 dias após as deliberações. Portanto, por uma questão de segurança jurídica, o administrador deve comunicar as deliberações da assembleia a todos os condóminos ausentes por carta registada (registo simples) ou em alternativa, mediante entrega em mão, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos.

Quanto às deliberações que carecem de ser aprovadas por unanimidade dos votos, que podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que representem, pelo menos, dois terços do capital investido (art. 1432.º, n.º 5 do C.C.), o legislador ainda foi mais longe quanto à certeza da segurança jurídica, dizendo que, o administrador tem que comunicar as deliberações a todos os condóminos ausentes, por **carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias** (art. 1432.º, n.º 6 do C.C.),¹⁶² sendo que, este prazo pode ser dilatatório (art. 252-A CPC),¹⁶³ mediante a morada de família do condómino, ou seja, se este reside no estrangeiro, ilhas ou em outro distrito nacional. Os ausentes têm depois um prazo de 10 dias para impugnar as deliberações o que perfaz 40 dias após as deliberações **nulas, inválidas ou ineficazes** e, depois o administrador tem 20 dias para marcar a assembleia extraordinária, o que totaliza 60 dias após as deliberações. Assim, perante este caso, se existir um condómino presente e um condómino ausente que queira impugnar as deliberações, deve o administrador marcar duas assembleias extraordinárias?

Na verdade, marcar várias assembleias para discutir as mesmas ou outras deliberações, não me parece exequível, contudo, Abílio Neto, parece ter este assunto já esclarecido, do qual, concordamos com o ponto de vista do mesmo.¹⁶⁴

¹⁶¹ *Idem.*

¹⁶² *Ibidem.*

¹⁶³ Portugal. Código Processo Civil. Coimbra: Almedina, 2010.

¹⁶⁴ Em relação aos condóminos presentes na assembleia, o prazo de 10 dias conta-se, para ambos os efeitos, os efeitos, da data em que aquela se realizou, contagem essa que obedece às regras consignadas nas als. b) e e) do art. 279.º do c.c., isto é, não se inclui o dia em que ocorreu o evento a partir do qual o prazo começa a correr, e se o prazo terminar em domingo ou dia feriado transfere-se para o primeiro dia útil, o mesmo é dizer que o prazo em apreço é de dias de calendário, seguidos.

No entanto, em nosso ver, salvo melhor opinião, o legislador complicou esta norma. Para tanto, criou vários prazos para a impugnação das deliberações, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes. Pensamos que, se o legislador somente estipulasse um único prazo, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes, evitava-se muita confusão na contagem dos prazos no direito de impugnar as deliberações e nos respetivos custos administrativos, com a marcação da assembleia extraordinária dos condóminos.

Ainda assim, quanto à impugnação das deliberações o legislador tomou algumas cautelas, quando diz o seguinte: "*as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado*".¹⁶⁵ Não resta muitas dúvidas que o legislador criou aqui uma norma de natureza imperativa, sendo que, serão nulas, ineficazes e anuláveis as deliberações tomadas pela assembleia de condóminos que infrinjam ou visem a prossecução de interesses indisponíveis e de ordem pública.

As deliberações tomadas em assembleia de condóminos que possam ser nulas serão sempre aquelas que infrinjam normas de natureza imperativa, nomeadamente, aquelas que estão estipuladas entre outras no artigo 1420.º, 1421.º 1422 do Código Civil.

Relativamente às deliberações da assembleia de condóminos anuláveis, embora recaindo em matérias de natureza da competência daquele órgão, que incide sobre as partes comuns do condomínio, que violam as regras da lei material ou procedimental aplicáveis, ou a regulamentos que se encontram em vigor, como por exemplo: A convocação da assembleia de condóminos fora dos requisitos legais previstos no artigo 1432.º do Código Civil.¹⁶⁶ Também poderá ser anuláveis as deliberações da assembleia, que impute aos condóminos despesas de conservação e fruição das partes comuns do condomínio e do pagamento de serviços de interesse comum em pernilagem ou

"Tratando-se de condóminos que não compareceram à assembleia, o mencionado prazo para exigir a convocação de uma assembleia geral extraordinária conta-se apenas da data em que receber cópia da acta que contenha a deliberação em apreço; todavia, no tocante à suspensão judicial da deliberação, o que releva é a data da assembleia em que foi tomada, só relevando a data do conhecimento da deliberação na hipótese de o condómino não ter sido regularmente convocado para a assembleia, ou seja, a mera ausência voluntária ou por impedimento justificado não influi na contagem daquele prazo de 10 dias, no âmbito do procedimento cautelar da suspensão.

Após a recepção do pedido de convocação da aludida assembleia extraordinária, o administrador deve convocá-la, para que se realize dentro do prazo de 20 dias contados daquela recepção, a qual terá como ordem de trabalhos a revogação da deliberação ou deliberações que o, ou os, condóminos tiverem identificado como comportamento vício que conduzam à sua anulação, declaração de nulidade, ou ineficácia". Abílio NETO - Manual da propriedade horizontal. Pág. 345 e 346.

¹⁶⁵ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008. art. 1433.º, n.º 1.

¹⁶⁶ *Idem*.

percentagem do valor das respectivas frações, com o desrespeito do artigo 1424.º n.º 1 do Código Civil, entre outros.¹⁶⁷

As deliberações que possam ser ineficazes concedem aos condóminos o direito de preferência na alienação de outras frações,¹⁶⁸ bem como aprovelem inovações nas partes comuns do condomínio, que prejudiquem a utilização por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns¹⁶⁹.

¹⁶⁷ *Ibidem.*

¹⁶⁸ *Ibidem.* art. 1423.º

¹⁶⁹ *Ibidem.* art. 1425.º, n.º 2

3.7. Deliberações da assembleia.

Nas assembleias dos condóminos, é obrigatório sempre a existência de uma ordem de trabalhos, do qual, normalmente dessa ordem do dia saem deliberações, cujo resultado pode ser aprovado ou reprovado.

As deliberações podem ser **nulas, ineficazes e anuláveis**. Ou seja, o art. 1433.º, n.º 1 do C.C.,¹⁷⁰ declara anuláveis as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados. Ao passo que o n.º 2 do artigo citado, faculta aos condóminos presentes que votaram contra e aos condóminos ausentes a possibilidade de exigirem ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

Assim, são nulas as deliberações tomadas em reunião dos condóminos que infrinjam normas de carácter imperativo, por visarem a prossecução de interesses indisponíveis e de ordem pública, como exemplo as deliberações que violem o art. 1421.º, 1422.º do C.C.¹⁷¹ entre outros.

A deliberação cujo conteúdo colida com a norma imperativa é nula. Em caso de nulidade este vício poderá ser suscitado por qualquer interessado, condómino ou não, sem dependência do prazo (art. 286.º do C.C.).¹⁷²

Deste modo, são anuláveis as deliberações da assembleia que, recaindo sobre o objeto que são da sua competência, incidam sobre as partes comuns do condomínio, ou seja, as normas que violem preceitos da lei material ou procedimental aplicáveis a regulamentos que se encontram em vigor.

Em conjunto das deliberações nulas e anuláveis temos ainda as deliberações ineficazes, cujo objeto dos assuntos excedem a esfera da competência da assembleia dos condóminos, seja porque dizem respeito à propriedade individual ou própria de qualquer proprietário, seja porque representam ou extravasam o domínio da administração individual que qualquer condómino tem sobre a sua fração autónoma.

Também serão ineficazes, por exemplo, as deliberações que admitem aos condóminos o direito de preferência na alienação de outras frações (art. 1423.º do C.C.);¹⁷³ as que autorizem inovações nas partes comuns do edifício que lesem a utilização, por parte de

¹⁷⁰ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

¹⁷¹ *Idem.*

¹⁷² *Ibidem.*

¹⁷³ *Ibidem.*

algum dos condôminos tanto das coisas próprias como as das comuns (art. 1425.º, n.º 2 do C.C.);¹⁷⁴as privem um condômino do uso privativo de uma coisa, como tal considerada no título constitutivo da propriedade horizontal; as que exijam obstar a que um condômino dê à sua fração qualquer utilização lícita, desde que o título constitutivo não conste o fim específico a que a mesma se destina; as que sujeitam ao regime das coisas comuns, sem ou contra a vontade do respetivo titular, uma parte do prédio, pertencente em exclusividade a um condômino, ainda que se trate de uma parte secundária da habitação, como seja, por ex., uma arrecadação ou arrumo, em lugar de estacionamento ou uma garagem.

¹⁷⁴ *Ibidem.*

3.8. Alteração aos artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil.

O legislador sentiu que existia um vazio legislativo no que se refere à obrigatoriedade dos prédios melhorarem as condições de mobilidade dos utilizadores com motricidade condicionada em circular nas partes comuns dos edifícios.

Através da Lei 32/2012 de 14 de Agosto, o legislador procede à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, que aprova as medidas que destinam a agilizar, flexibilizar e simplificando os procedimentos, regulando a reabilitação urbana dos prédios ou frações, cuja construção tenha sido concluída pelo menos há 30 anos, que justifique uma intervenção destinada a conferir-lhes características de segurança e desempenho.

Ora, o artigo n.º 5 da Lei 32/2012, de 14 de Agosto, aprova a alteração ao Decreto-Lei n.º 47344 de 25 de Novembro de 1966, do qual altera os artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil que passam a ter a seguinte redação:

Artigo 1424.º

(Encargos de conservação e fruição)

1. Salvo disposição 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 frações.
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 respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.
3. As despesas relativas aos diversos lanços de escada 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 frações por eles possam ser servidas.

5. Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

O legislador acrescentou o n.º 5 deste artigo, por forma a salvaguardar os encargos de conservação e fruição com as rampas de acesso e às plataformas elevatórias.

Artigo 1425.º

(Inovações)

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituem inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.
2. Havendo pelo menos oito frações autónomas, dependem da aprovação da maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes inovações:
 - a) Colocação de ascensores;
 - b) Instalação de gás canalizado.
3. No caso de um dos membros do respectivo agregado familiar ser pessoa com mobilidade condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efetuar as seguintes inovações:
 - a) Colocação de rampas de acesso;
 - b) Colocação de plataformas elevatórias, quando não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por pessoa em cadeira de rodas.
4. As inovações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem ser levantadas pelos condóminos que as tenham efetuado ou que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e de manutenção da obra, desde que:
 - a) O possam fazer sem detrimento do edifício; e
 - b) Exista acordo entre eles.
5. Quando as inovações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

6. A intenção de efetuar as inovações previstas no n.º 3 ou o seu levantamento deve ser comunicada ao administrador com 15 dias de antecedência.
7. 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.

O legislador alterou o artigo todo e, deste modo, pensamos que o mesmo serve alguns comentários:

O n.º 1 é claro quanto ao quórum necessário para proceder às inovações, sendo sempre necessário dois terços do capital total do prédio.

Relativamente ao n.º 2, o legislador entende que havendo oito ou mais frações autónomas, os condóminos que representem a maioria do capital total do prédio, ou seja, 50% + 1, podem aprovar as seguintes inovações:

Colocação de ascensores/elevadores ou à instalação de gás canalizado.

Portanto, o n.º 2 é uma exceção ao número 1, visto que no primeiro para aprovar aquelas duas inovações o quórum é manifestamente reduzido. Pensamos que o legislador quis claramente aligeirar os procedimentos para melhoramento do conforto e segurança dos condóminos.

Quanto ao n.º 3, sem dúvida nenhuma que esta é a maior exceção, visto que o legislador permite que um só condómino que tenha um dos membros do respetivo agregado familiar ser pessoa com mobilidade condicionada pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica coloque o seguinte:

Colocação de rampas de acesso e colocação de plataformas elevatórias, quando não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por pessoa em cadeira de rodas.

Pensamos o legislador disse menos que devia, sendo que, a lei só permite que um condómino coloque as rampas de acesso ou as plataformas elevatórias, caso não exista elevador/ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por pessoa em cadeiras de rodas.

A questão que se coloca é a seguinte:

Se num prédio onde exista elevador com cabina de dimensões que permitam a sua utilização por pessoa em cadeiras de rodas e, esse elevador chegue ao *hall* da entrada principal, mas nesse *hall* ainda existir como obstáculo degraus da escada, será que o condómino sozinho pode ter autorização da administração para a colocação da rampa de acesso ou plataforma elevatória?

Analizando a lei, em termos literários, parece que o condómino sozinho não pode ter autorização para a colocação da rampa de acesso ou à plataforma elevatória. Contudo, pensamos que o espírito na norma está muito além daquilo que o legislador escreveu e que a intenção do legislador, foi dar a oportunidade das pessoas que residem num prédio ter condições de mobilidade, por forma a estas sozinhas ou acompanhadas poderem entrar e sair do prédio.

O número 4.º quis salvaguardar os condóminos que fizeram o investimento e a manutenção nas rampas de acesso ou das plataformas elevatórias. Porém, o equipamento só pode ser levantado sem detrimento do edifício e por acordo entre as partes.

O número 5 prevê que as alíneas a) e b) do n.º 3 não possam ser levantadas. Assim, o condómino que investiu o seu dinheiro nas rampas ou plataformas elevatórias terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

O número 6 obriga o condómino que investiu na rampa de acesso ou na plataforma elevatória, a comunicar ao administrador com 15 dias de antecedência o levantamento do equipamento.

Caso o condómino não cumpra com os 15 dias de antecedência, o legislador também não acautelou qualquer sanção para o condómino que não cumpra com o prazo estipulado.

Relativamente ao número 7, pensamos que esta norma vem reforçar que as inovações nas partes comuns, independentemente das exceções já analisadas, não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

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 respetivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida fundada.
3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas 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.
5. Qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, efetuada nos termos do n.º 3 do artigo anterior, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra.

Relativamente à alteração deste artigo, o legislador somente acrescentou o número 5.º, sendo que a intenção da norma é reforçar, que qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens das rampas de acesso ou plataformas elevatórias, mediante o pagamento que lhe compete nas despesas de manutenção e sua instalação.

Portanto, pensamos que o legislador quis dizer que somente os condóminos que utilizam este equipamento serão responsáveis pela instalação e manutenção, deixando de fora todos os outros que não se servem de tal equipamento.

3.9. Qual o valor probatório da ata da assembleia.

Como já tínhamos referenciado anteriormente as atas são obrigatoriamente redigidas ou lavradas pelo secretário, administrador, presidente ou por um terceiro e assinadas por quem tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado (Decreto lei 268/94 de 25/10, artigo 1.º, n.º 1).

As deliberações são devidamente consignadas em ata, são vinculativas tanto para os condóminos como para terceiros titulares de direitos relativos às frações (Decreto-lei 268/94, artigo 1, n.º 2). Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as atas e facultar a respetiva consulta, quer dos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior (Decreto-lei 268/94, artigo 1, n.º 3).

Em cada reunião será lavrada uma ata, que conterá um resumo de tudo o que nela tiver ocorrido, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e o resultado das respetivas votações (art. 27.º, n.º 1 do Código do Procedimento Administrativo).

Porquanto, nos termos do n.º 1 do artigo 1º da lei 268/94, as deliberações das Assembleias de condóminos são obrigatoriamente lavradas em ata, sendo estas **assinadas** pelo presidente e **subscritas** por todos os condóminos que nela hajam participado.

O legislador foi claro, quando faz a definição entre a assinatura e a subscrição, ou seja, o legislador somente quis que as atas fossem assinadas pelo presidente, uma vez que, todos os condóminos nos termos do n.º 2 do art. 1433º e do n.º 6, 7 e 8 do art. 1432º do Código Civil,¹⁷⁵ têm a possibilidade de se defender ou impugnar as deliberações da Assembleia. Mais se acrescenta, que se o legislador quisesse que as atas somente fossem assinadas por todos, não colocaria na norma “subscritas”, usava somente “assinadas”.

Com estas normas supracitadas, o legislador quis salvaguardar os interesses de todos os condóminos, caso estes queiram discordar ou impugnar as deliberações da assembleia.

Ora, não sendo a ata assinada por todos os condóminos que participaram na assembleia, como sucede no caso em apreço, coloca-se a questão de saber se a mesma pode valer como ata, designadamente para efeitos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei 268/94.

¹⁷⁵ *Ibidem*.

Dir-se-á, em primeiro lugar, que a lei não sanciona expressamente a falta de assinatura de algum ou alguns dos condóminos que tenham participado na assembleia. Designadamente, não comina com a inexistência, ineficácia ou nulidade uma ata lavrada sem tais assinaturas.

E afigura-se não ser aqui aplicável a disciplina que rege as sociedades comerciais, pois estamos perante o instituto do regime da Propriedade Horizontal, como regime específico do direito civil.

Por outro lado, é de salientar que: *"uma vez aprovadas e exaradas em acta, as deliberações da assembleia representam a vontade coligial e são vinculativas para todos os condóminos, mesmo para os que não tenham participado na reunião"*. Ou seja, a ata a que se refere o DL n.º 268/94 é também vinculativa para os condóminos que faltem à assembleia, como resulta do disposto no n.º 2 do artigo 1 do citado diploma. Ponto é, que as deliberações sejam devidamente comunicadas aos ausentes, como de resto, o impõe o n.º 6 do artigo 1432.º do C.C.¹⁷⁶

Ora, não se compreenderia se tal regime, relativamente aos condóminos ausentes não se considerar-se a ata válida e eficaz no caso de haver condóminos que tendo estado presentes, por qualquer motivo não assinaram a ata.

Estas circunstâncias colocariam em crise qualquer ata (porque ninguém pode ser materialmente ser obrigado a assinar uma ata), qualquer condómino poderia obstar continuamente à validade das decisões da assembleia. Bastaria para tanto, que o condómino se recusasse a assinar a ata. O que seria inaceitável. Este tem sido o entendimento dos nossos tribunais (Acórdão do Tribunal da Relação do Porto Proc. 0336205).

Se a validade das atas estivesse dependente da assinatura de todos os condóminos, os que não concordassem com uma qualquer deliberação tinham uma forma muito acessível de ver triunfada a sua posição (ainda que minoritária). Tal seria contra o espírito da Lei e poderia tornar impraticável em muitas situações, a exequibilidade das decisões das assembleias dos condóminos. Ora, a ata serve para demonstrar a existência das respetivas deliberações, não se assumindo como pressuposto da sua validade. E a lei não estabelece sanção para a falta de assinatura de algum ou alguns dos condóminos que tenham participado na assembleia (Acórdão do Tribunal da Relação do Porto n.º 3410/07.9TBPRD-B.P1).

¹⁷⁶ *Ibidem*.

Também a falta da ata da assembleia de condóminos não conduz à nulidade ou inexistência da deliberação; uma deliberação sem ata tem simplesmente a sua eficácia suspensa. Assim, tomada uma deliberação e ainda que não seja lavrada e assinada nessa data, a ata (o que não tem que acontecer na própria assembleia), começa a decorrer os prazos de caducidade previstos no art. 1433º do Código Civil.¹⁷⁷

A ata da assembleia dos condóminos não deixa de ser válida pelo facto de os condóminos presentes, não assinarem ou subscreverem, ou o de não fazerem por qualquer motivo, e não impugnou a deliberação ou não suscitou a questão oportunamente, não pode prevalecer-se da irregularidade, tendo em conta o instituto do abuso de direito previsto no art. 334 do código civil.¹⁷⁸

Assim sendo, o prazo de caducidade é de 60 dias, previsto no n.º 4 do art. 1433º do C.C.,¹⁷⁹ de propositura das ações anulatórias a que se reporta o n.º 1 do mesmo artigo, conta-se desde a data da deliberação impugnada mesmo para os condóminos ausentes.

Entendemos que o legislador poderia realizar uma pequena alteração na redação do n.º 1 do artigo 1.º do Decreto Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, deixando claro que **as atas bastariam ser assinadas pelo Presidente e Secretário da Assembleia ou pelo Administrador do condomínio, juntando a esta, uma listagem assinada pelos presentes na reunião, sendo que, as atas após redigidas teriam que ser enviadas no prazo máximo de 30 dias a todos os condóminos por meio de carta registada.**

Com toda a certeza, esta alteração iria tornar todo o processo da redação das atas manifestamente exequível, acabando assim, com aqueles procedimentos dilatórios dos condóminos para pararem ou bloquearem as deliberações da Assembleia dos Condóminos.

¹⁷⁷ *Ibidem.*

¹⁷⁸ *Ibidem.*

¹⁷⁹ *Ibidem.*

3.10. Poderes da assembleia nas partes comuns.

A assembleia dos condóminos pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos, nomeadamente, na resolução de litígios entre condóminos ou entre o administrador e condóminos (art. 1434.º, n.º 1 do código Civil).¹⁸⁰ Pode também fixar penas pecuniárias para as inobservâncias das disposições do Código Civil, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador (art. 1434.º, n.1, *in fine* do C.C.).¹⁸¹ Contudo, a verba das penalizações impostas em cada ano nunca poderá exceder a quarta parte do produto anual da fração do infrator (art. 1434.º, n.º 2 do C.C.).¹⁸²

É óbvio que os poderes da assembleia além dos legalmente previstos, os outros poderes têm que ir ao escrutínio dos condóminos. Este escrutínio pode ter vários tipos de votações:

A maioria relativa ou simples: consiste em apurar a vontade do órgão fazendo coincidir esta com a expressa pelos votantes que se pronunciaram no sentido que recolheu mais votos;

A maioria absoluta: identifica a vontade do órgão com aquela que foi expressa por mais de metade dos votantes;

A maioria qualificada: faz corresponder a vontade do órgão àquele que foi expressa por uma certa fração dos votantes superiores à maioria absoluta (por exemplo, dois terços, três quartos, três quintos, etc.);

A unanimidade: exige para formação da vontade do órgão a totalidade dos votos favoráveis dos membros votantes.¹⁸³

Quando uma deliberação decidida por maioria simples, os poderes do órgão deliberante está circunscrito à esfera das relações respeitantes ao uso e gozo das coisas e serviços comuns. Este princípio é inderrogável: como já tínhamos referenciado a assembleia não pode extravasar ou invadir a esfera da propriedade individual. Os limites gerais no âmbito do condomínio, sem invadir a esfera da propriedade individual, requerem necessariamente uma série de limites, dentro dos quais a assembleia deve conter as suas próprias decisões, sabendo que, por vezes é difícil traçar a fronteira ou demarcação

¹⁸⁰ *Ibidem.*

¹⁸¹ *Ibidem.*

¹⁸² *Ibidem.*

¹⁸³ João CAUPERS - Introdução ao Direito Administrativo, pág. 124 e 125.

entre as decisões respeitantes às partes comuns do condomínio e as que respeitam às frações autónomas.

Portanto, quer a assembleia dos condóminos, quer os próprios condóminos individualmente têm os seus poderes limitados, quer relativamente às partes comuns, quer relativamente às frações autónomas. No entanto, ambos podem promiscuir-se em ambas, ou seja, por exemplo, a assembleia dos condóminos tem poder sobre a fração autónoma, quanto determinado condómino violar a linha arquitetónica colocando uma estrutura de alumínio na varanda.

Como é óbvio, o condómino para proceder à alteração da sua varanda (colocação de marquise) necessita da autorização da maioria da assembleia representativa de $\frac{2}{3}$ do capital total investido. Porém, independentemente da autorização da assembleia é sempre necessário a autorização da Câmara Municipal.

3.11. Os poderes do administrador.

O administrador é o órgão executivo, do qual, se encontra bem definidos os poderes ou funções do mesmo no artigo 1436.º do Código Civil,¹⁸⁴ salvo se outras lhe forem atribuídas outras funções pela assembleia dos condóminos.

Os procedimentos do administrador serão analisados a uma gestão do património limitada e prudente em que não são permitidas certas manobras audazes e ao mesmo tempo, arriscadas, que podem ser muito proveitosas, mas que podem ocasionar graves prejuízos para o património administrado. Tudo quanto diga à execução das funções de administração, quando estamos perante a conservação e fruição dos bens administrados.

O administrador deve zelar pelo património que administra e assegurar a execução do regulamento interno do prédio e das disposições legais relativas ao condomínio, bem como aferir a legitimidade dos condóminos presentes na assembleia.

O administrador tem poderes para representar perante as autoridades administrativas ou em juízo o condomínio, salvo situações em que esteja em causa questões relacionadas com a propriedade ou a posse de bens comuns, a assembleia deve atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

Pode o administrador ser incumbido pela assembleia dos condóminos, para "tratar" de colocar em tribunal, determinados assuntos aprovados em assembleia.

Contudo, poderá colocar-se a seguinte questão: se o administrador não quiser executar as deliberações da assembleia? Parece, que neste caso deve o administrador pedir imediatamente a sua exoneração e a assembleia deve eleger o novo administrador.

Se durante ou após o ato de fiscalização, a assembleia se encontrar capaz de demonstrar qualquer anomalia? Ou algum excesso de poder (do administrador)? O que se poderá fazer neste caso? Exonerar o administrador ou sempre que se justifique; responsabilizá-lo judicialmente.

¹⁸⁴ Portugal. Código Civil. Coimbra: Almedina, 2008.

Conclusões

A nosso ver, o regime da propriedade horizontal surge no nosso ordenamento jurídico, sobretudo para tentar encontrar uma resposta jurídica a uma renovada forma de organização física, assente na construção dos prédios, com a partilha do mesmo espaço, e com a ocupação por diversos proprietários.

Em primeiro lugar, é importante referir que o prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal e toda a sua plenitude se distingue pelo seu objeto, que verdadeiramente lhe concede uma ligação inseparável entre a propriedade de uma fração autónoma dum edifício e a comunhão sobre as restantes partes comuns do prédio. Segundo, o artigo 1420.º do Código Civil: "*cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.*" Esta relação entre a propriedade privativa ou individual e a comunhão das partes comuns, ocorre na economia deste regime, como que um elemento fundamental na compreensão de todo o instituto e basilar para a definição do seu regime.

Assim, o regime da propriedade horizontal é uma relação de interesse com o bem pessoal e pode tornar-se fortuito no proveito do gozo comum em que assume a sua plenitude. Por outras palavras, os bens comuns não adquirem carácter coletivo ou comum, por serem partes integrante e necessário do edifício (Ex: elevadores), pelo facto dos condóminos poderem utilizar esses bens ao mesmo tempo que os direitos da utilização ou satisfação da própria habitação.

Desta forma, o legislador afastou a aplicação das regras da comunhão; isto é, determina-se a aplicação do regime da propriedade horizontal a uma situação jurídica, na qual, a propriedade (prédio) fracionada não constitui o elemento fundamental, nem sequer necessário para a destinação dos bens comuns à satisfação do interesse do condomínio, pela ligação funcional entre os bens e os serviços comuns.

O condomínio ou o regime da Propriedade Horizontal está presente num certo grau de organização e desenvolvimento da atividade juridicamente relevante. São sinais evidentes do funcionamento da assembleia dos condóminos, em que vigora o princípio da maioria e a existência obrigatória de dois órgãos administrativos.

Deste modo, realiza-se a regra da coexistência, que limita os poderes dos condôminos para harmonizá-los na vida do condomínio (coletivo) e unifica as posições e interesses entre eles.

Apesar do condomínio não ser uma pessoa jurídica, tem uma vontade própria, que é formada e manifestada pelos órgãos administrativos.

Desta forma, os condôminos são titulares dos direitos e obrigações nascentes da relação do condomínio (regime da PH). A vontade dos condôminos forma-se através das participações das assembleias e manifestam-se interna e externamente, pelo órgão executivo (o administrador).

O administrador e a assembleia são órgãos do condomínio, de caráter obrigatório e necessário, cujas atribuições estão ligadas à sua função enquanto representativos do prédio.

Todos os condôminos em reunião formam uma vontade que será delegada no administrador que executará essa vontade. Os órgãos são um conjunto de competências que se concentram numa pessoa física. A vontade manifestada pelos titulares desses órgãos, dentro dos limites da sua competência é vinculativa para todos os membros do condomínio. Assim, o administrador é o órgão do condomínio que tem a tutela do mesmo no que respeita aos interesses comuns, e não pessoais ou individuais.

Portanto, entende-se que o conjunto de condôminos forma o substrato pessoal na gestão da fruição e serviços das zonas comuns do edifício.

Sem o regime da propriedade horizontal, a convivência dos proprietários do edifício seria o colapso e a permanente fonte de conflitos entre a vizinhança.

Assim sendo, estamos a crer que é fundamental determinar qual ou quais os princípios aptos para reger os conflitos de vizinhança que expressam concretamente inseridas na lei civil.

É certo que, temos um princípio nuclear na resolução dos conflitos de vizinhança, nomeadamente, o abuso de direito que regula os conflitos, especialmente nas situações típicas do exercício desnecessário, prejudicial ou da desproporcionalidade entre a vantagem obtida pelo titular e o sofrimento imposto pelo exercício de outrem.

De facto, nos condomínios a existência de diversos proprietários ou titulares de outros direitos de gozo sobre os imóveis, do qual, o exercício dos respetivos direitos não pode deixar de causar interferências recíprocas, em maior ou menor, medida mediante a tolerância de cada um.

Deste modo, o princípio da tolerância reside na determinação do ponto até ao qual a intromissão ou a promiscuidade é aceitável ou a partir do qual, já não é objetivamente razoável impor a sujeição à mesma; ou seja, a tolerância não se traduz numa ideia jurídica, mas sim, na convivência social aplicando as matérias de natureza jurídica.

Logo, a convivência saudável entre os condóminos ou vizinhos é fulcral, mais concretamente, o dever de existir os órgãos administrativos (assembleia e o administrador) um conhecimento adequado das normas jurídicas, a fim de evitar atropelos nos direitos e obrigações dos titulares dos imóveis.

Por conseguinte, entendemos que, em termos latos, seria essenciais pequenas alterações no regime da Propriedade Horizontal, nomeadamente as seguintes:

1.º A criação de um fundo de garantia dos imóveis - por parte do construtor - gerido por um balcão - instituição - para gerir as garantias previstas nos artigos 1218.º a 1228.º do Código Civil.

2.º A criação de uma norma, com carácter obrigatório da administração do condomínio declarar o cumprimento das comparticipações da despesa do condomínio, para entregar no ato do negócio jurídico - compra e venda, entre outros.

3.º Obrigatoriedade do regulamento interno do condomínio, sendo este, elaborado por um jurista ou alguém com formação equivalente.

4.º Definir um só prazo para a impugnação das deliberações da assembleia, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes.

5.º A alteração do artigo 1429.º do Código Civil "Seguro Obrigatório". Este seguro deveria ser alterado para multirriscos com a obrigatoriedade da totalidade do prédio, sendo este da total responsabilidade da administração do condomínio.

6.º Alterar o artigo 1430.º do Código Civil, sendo a obrigatoriedade do administrador preencher alguns requisitos técnicos e jurídicos.

7.º Clarificar o n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei 268/94, colocando expressamente que a ata somente deve ser assinada pelo presidente e secretário da assembleia e que os restantes condóminos serão notificados por carta registada das deliberações da mesma.

Em suma, na nossa opinião com estas pequenas alterações, o quotidiano da vida coletiva e individual dos condóminos, será melhorado, na certeza, ainda, de algumas das nossas propostas serem consensuais no "mundo" prático do regime da propriedade horizontal.

Bibliografia

A - Geral

ALMEIDA, L.P. Moitinho de - **Propriedade horizontal**. Coimbra: Almedina, 1996.

ASCENÇÃO, José de Oliveira - **Direito civil: reais**. 5ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

CARVALHO, Orlando de – **Direitos das coisas**. Coimbra: Centelha, 1997.

CAUPERS, João - **Introdução ao direito administrativo**. Lisboa: Âncora Editora, 2007.

CAUPERS, João [et al] - **Código do procedimento administrativo anotado**. Coimbra: Almedina, 2007.

COMISSÃO NACIONAL DA PROTECÇÃO DE DADOS - **Parecer nº 312 de 21 de novembro de 2005**. [Consult. 20 ago. 2012]. Disponível em <http://www.cnpd.pt/bin/decisoes/2005/htm/del/del210-05.htm>

CORDEIRO, A. Menezes - **Da boa-fé no direito civil**. Coimbra: Almedina, 1993.

GONZÁLEZ, José Alberto - **Restrições de vizinhança: de interesse particular**. Lisboa: Quid Juris?, 2003.

JOSÉ, Rosendo Dias - **A propriedade horizontal: comentários e notas aos artigos 1414 a 1438 do código civil/anotado**. Petrony, Lisboa, 1982.

LIMA, Pires de; VARELA, João de Matos Antunes - **Código civil anotado**. 2ª ed. Vol. III. Coimbra: Coimbra editora, 2010.

MENDES, Isabel Pereira – **Código do registo predial**. 16ª ed. Coimbra: Almedina, 2007.

MENDES, João de Castro - **Teoria geral do direito civil**. Vol 1. AAFDL, Lisboa, 1978.

MESQUITA, Manuel Henrique - **Obrigações reais e ónus reais**. Coimbra: Almedina, 1990.

NETO, Abílio - **Código civil anotado**. 15ª ed. rev. Ediforum Edições Jurídicas, Lisboa, Abril 2006.

_____ - **Manual da propriedade horizontal**. 3ª ed. Lisboa: Ediforum Edições Jurídicas, 2006.

PASSINHAS, Sandra - **A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal**, 2ª ed., 3ª reimp., Almedina, Coimbra, 2009. ISBN 978-972-40-1625-2.

PITÃO, José António de França – **Contrato de Empreitada**. 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2011. ISBN 978-972-40-4584-9,

PORTUGAL. Código Civil Português. Coimbra: Almedina, 2008. ISBN 978-972-40-3672-4.

PORTUGAL. Constituição da República Portuguesa: atualizada de acordo com a Lei constitucional n.º 1/2005. Coimbra: Almedina, 2009.

PORTUGAL. Código de Processo Civil. Coimbra: Almedina, 2010 - 21ª edição. ISBN 978-972-40-4390-6.

PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 12/2001, de 9 de Janeiro.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 116/2008, de 4 de Julho.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de Outubro.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 269/94, de 25 de Outubro.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 149/95, de 24 de Junho.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 265/97 de 2 de Outubro.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 180/96 de 25 de Setembro.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 76-A/2006 de 29 de Março.

PORTUGAL. Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

PORTUGAL. Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

PORTUGAL. Lei n.º 72/2008, de 16 de Abril.

PORTUGAL. Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

RAPOSO, João Vasconcelos - **Manual da assembleia de condóminos**. Lisboa: Quid Juris, 2011.

REGIME JURÍDICO DE INGRESSO E PERMANÊNCIA DA ACTIVIDADE DA CONSTRUÇÃO: Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro.

REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO: Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

MANUAL DA LEGISLAÇÃO SOBRE PROPRIEDADE HORIZONTAL. 9ª ed. atualizada. Lisboa: Rei dos Livros, 1993.

MARTINS, Luís M- **Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas**. 2ª ed. Coimbra: Edições Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4871-0.

SARDINHA, Ana; METELO, Francisco Cabral - **Manual do condomínio: propriedade horizontal**. Coimbra. Almedina, 2003.

SEIA, Aragão - **Arrendamento urbano: anotado e comentado**. Coimbra: Almedina, 1996.

TELLES, Inocêncio Galvão - **Direito das obrigações**. 7.º ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1997.

VASCONCELOS, Pedro Pais de - **Teoria geral do direito civil**. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2007.

B- Jurisprudência

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES. **Acórdão 415/04-1 de 31 de março de 2004**. Direitos; condomínio, reserva da vida privada.][Consult. 20 ago.2012].

Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4dc541d80ab909cc80256ed30038e04e?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES. **Acórdão 2209/07.7TBVCT.G1 de 4 de Janeiro de 2011**. Propriedade Horizontal; Terraços; Partes comuns e inversão do ónus da prova. [Consult. 21 de mai. de 2013]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/6a13b95ccbe571668025785400414a2f?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA. **Acórdão 2553 de 11 de maio de 2006**. Expropriação; aplicação da lei no tempo; juros. [Consult. 21 ago. 2012]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/b56b122686fde041802571840032d046?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA. **Acórdão 6723/2008-6 de 5 de Março de 2009**. Propriedade Horizontal; Título Constitutivo; Regulamento e despesas do condomínio. [Consult. 25 mai. 2013]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/5a3af0e4ff64042e802575900050b05e?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA. **Acórdão 97859/08-08 de 25 de Maio de 2009**. Propriedade Horizontal, título constitutivo, modificação e alteração. [Consult. 25 de mai. 2013]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/fce9317986ffee81802575df005c1734?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA. Acórdão **9480/09.8TBOER.L1-1 de 18 de Janeiro de 2011**. Compra e venda de imóveis, propriedade horizontal partes comuns defeitos empreitada garantia da obra, prazo de caducidade. [Consult. 10 jan. 2013].

Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/7079382cde8a427b8025782a003f76de?OpenDocument>

- Acórdão 244 de 23 de março de 2012. Juros de mora; juros legais; empresa comercial; taxa de juro. [Consult. 21 ago. 2012].

Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrl1.nsf/0/7716be9cba1cac9f802579db00356e61?OpenDocument>

- Acórdão 1378 de 8 de agosto de 2008. Contrato de arrendamento; compropriedade; invalidade do negócio; abuso de direito. [Consult. 21 ago. 2012]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/3cb507db71e92ca8802574f10054c20f?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Acórdão **0524747 de 25-10-2005**. Propriedade horizontal; condomínio; administrador. [Consult. 23 ago. 2012]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/f219c959cf3a63cf802570ba003f914d?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Acórdão **0425943 de 14 de Dezembro de 2004**. Justa causa; Condomínio; Administração e resolução do contrato. [Consult. 21 de mai. 2013]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/7604d8015ef609d080256f8c003928e3?OpenDocument>

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Acórdão **176/2000.P1 de 20 de Dezembro de 2001**. Condomínio; Excepção dilatória; Irregularidade de representação do condomínio e obras nas partes comuns. [Consult. 24 de mai. 2013]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/b2469746e0063bf48025798f0052825a?OpenDocument>

- **Acórdão 336205 de 18 de dezembro de 2003.** Condomínio; actas; assinatura. [Consult. 22 ago. 2012]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/49108dae9d9198fe80256e190054b1e2>

Acórdão 3410/07.9 de 17 de julho de 2010. Assembleia de condóminos; acta da assembleia; assinatura. [Consult. 22 ago. 2012]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/51c60cc2947c66f7802577bb0053f3d7?OpenDocument>

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Acórdão 121/07.TBALM.LLSI de 29-11-2011.** Propriedade Horizontal; defeitos partes comuns; direito a reparação; caducidade; prazo de caducidade; contagem dos prazos denúncia; prazo de propositura da ação; condomínio; assembleia de condóminos; princípio da igualdade; princípio da proporcionalidade. [Consult. 10 jan. 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3af0164c680f8fba8025795d003f4059?OpenDocument>

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão n.º 07A3023 de 13 de Dezembro de 2007. Alteração do título constitutivo de propriedade horizontal - indivisibilidade das frações autónomas. Aquisição da propriedade da garagem e arrecadação - Nulidade da doação. [Consult. 25 de mai. 2013]. Disponível em http://bdjur.almedina.net/juris.php?field=node_id&value=1282633

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão 072164 de 10 de Maio de 1989. Propriedade Horizontal; Título; Nulidade e Uniformização de Jurisprudência. [Consult. 24 de maio 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/65b47aa4a0002c55802568fc00397c9e?OpenDocument>

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Acórdão 04B1445 de 27-5-2004.** Contrato-Promessa de Compra e Venda Tradição da Coisa, Direito de Retenção. [Consult. 21 Maio 2013]. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/28016985a138cfc480256ec100376c0e?OpenDocument>

Anexos

Anexo 1 - Regime da propriedade horizontal.

LEGISLAÇÃO

Código Civil

Livro III

CAPÍTULO VI

Propriedade horizontal

Secção I

Disposições gerais

Artigo 1414.º

(Princípio geral)

As fracções 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

(Objecto)

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções 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 fracção.

2. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.

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 acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.
2. a constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.

Artigo 1418.º

(Conteúdo do título constitutivo)

1. No título constitutivo serão especificados as partes de 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 permilagem, 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

(Modificação do título)

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto da lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.
2. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.
3. A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º.

Secção III

Direitos e encargos dos condóminos

Artigo 1420.º

(Direitos 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 incindível; 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.

Artigo 1421.º

(Partes comuns do prédio)

1. São comuns as seguintes partes do edifício:
 - a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
 - b) O telhado ou terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
 - c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
 - d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
2. Presumem-se ainda comuns:
 - a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;

- b) Os ascensores;
 - c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
 - d) As garagens e outros lugares de estacionamento;
 - e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos certas zonas das partes comuns.
3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

Artigo 1422.º

(Limitações ao exercício dos direitos)

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto 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:
 - a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
 - b) Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
 - c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
 - 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 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 no 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. Sem prejuízo do disposto em lei especial, 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 ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

5. A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de 10 dias.

Artigo 1423.º

(Direitos de preferência e de divisão)

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

Artigo 1424.º

(Encargos de conservação e fruição)

1. Salvo disposição 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 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 dela se servem.

4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

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.

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 proporcionadas 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.

Artigo 1427.º

(Reparações 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.

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.

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, efectuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro o 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 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 não houver elaborado.

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 unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artigo 1418.º se refere.

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.

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

Artigo 1433.º

(Impugnação das deliberações)

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer que as não tenha aprovado.
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 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. 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 designar para esse efeito.

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 o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

Artigo 1435.º

(Administrador)

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.

2. Se a assembleia não eleger 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 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

(Funções do administrador)

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

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- 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.

Artigo 1437.º

(Legitimidade do administrador)

1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, 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.

Artigo 1438.º

(Recurso dos actos do administrador)

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

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.

Anexo 2 - Decreto-Lei n.º 268/94

Regime do condomínio

Decreto-Lei n.º 268/94

de 25 de Outubro

As necessidades 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 á 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 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 devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à 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 administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

Artigo 8.º

(Publicitação das regras de segurança)

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

Artigo 9.º

(Dever de informar 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)

Celebrado 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 38382, 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.