

Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª (PSD)

Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes

Data de admissão: 9 de março de 2021

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

Índice

I. Análise da iniciativa

II. Enquadramento parlamentar

III. Apreciação dos requisitos formais

IV. Análise de direito comparado

V. Consultas e contributos

VI. Avaliação prévia de impacto

VII. Enquadramento bibliográfico

VIII. Anexo

Elaborado por: Luís Marques (DAC), Lia Negrão (DAPLEN), João Sanches (BIB)

Maria Leitão e Cristina Ferreira (DILP)

Data: 14 de abril de 2021



I. Análise da iniciativa

- A iniciativa

A iniciativa em análise visa a alteração das matérias subjacentes ao regime jurídico da propriedade horizontal, através da modificação dos artigos [1419.º](#), [1424.º](#), [1436.º](#) e [1437.º](#) do [Código Civil](#)¹ (CC) e, os artigos [1.º](#), [3.º](#), [4.º](#) e [6.º](#) do [Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro](#)².

Na exposição de motivos da iniciativa o seu proponente dá conta das crescentes exigências suscitadas aos proprietários de frações autónomas e a cargo dos administradores dos condomínios, visando, assim, contribuir para a pacificação da jurisprudência, considerada abundante e controversa, e introduzir mecanismos facilitadores da convivência em propriedade horizontal.

O projeto de lei em apreço introduz alterações ao Código Civil, nomeadamente a possibilidade de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, agiliza a gestão dos encargos de conservação e fruição, que devem ser pagos por todos os condomínios. Confere, ainda, um maior grau de responsabilidade às funções do administrador e clarifica a sua legitimidade processual em termos de representação em juízo da administração do condomínio.

Destacam-se, como particularmente relevantes, as alterações ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, regime da propriedade horizontal, introduzindo alterações nas formalidades respeitantes às atas das assembleias, a previsão de comunicação obrigatória pelo condómino alienante à administração do condomínio, sob pena do condomínio alienante ser responsável pelo valor das despesas inerentes, bem como a obrigatoriedade de constituição de um fundo comum de reserva total, que se destina a custear as despesas de conservação do edifício, as despesas judiciais e os honorários

¹ Diploma consolidado retirado do sítio na Internet do *Diário da República Eletrónico*. Todas as referências legislativas são feitas para o portal oficial do *Diário da República Eletrónico*, salvo indicação em contrário.

² Diploma consolidado retirado do *site* da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

de mandatário. Regula, igualmente, a cobrança coerciva das quantias devidas pelos encargos decorrentes da fruição das partes comuns dos prédios.

Para efeitos de comparação entre o regime vigente e as alterações propostas pela iniciativa legislativa em análise, disponibiliza-se, em anexo à presente nota técnica, um quadro comparativo.

- **Enquadramento jurídico nacional**

Os artigos 1414.º a 1438.º-A do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1967, regulam o instituto da propriedade horizontal. Embora dando continuidade ao teor das soluções mais importantes consignadas, no até então vigente, [Código Civil de 1867](#), o legislador de 1967 optou por abandonar a regulamentação de muitos dos aspetos anteriormente contemplados. «Esta omissão, logo criticada por uma parte da doutrina, suscitou, desde cedo, questões e problemas de interpretação, objeto de abundante jurisprudência. E, simultaneamente, fizeram avultar algumas dificuldades de aplicação desfavoráveis ao progresso do instituto»³.

Assim sendo, foram publicados, no ano de 1994, três diplomas complementares nesta matéria que cumpre agora mencionar. Em primeiro lugar destaca-se o [Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro](#), diploma que veio, designadamente, alterar o regime da propriedade horizontal constante do Código Civil «considerando que chegou «a altura de aperfeiçoar regras e adaptar outras à evolução entretanto verificada»⁴. Este decreto-lei estendeu o âmbito de incidência do instituto, «por forma a ser possível submeter ao respetivo regime conjuntos de edifícios. Salvaguardou-se, porém, a interdependência das frações ou edifícios e a dependência funcional das partes comuns como características essenciais do condomínio. Visou-se ainda superar as questões suscitadas acerca do conteúdo do título constitutivo, distinguindo as menções obrigatórias das facultativas e diversificando, positivamente, o regime da propriedade horizontal. Finalmente, modificaram-se algumas normas com o objetivo de favorecer a

³ Vd. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro.

⁴ Vd. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro.

conservação e o melhoramento dos edifícios e explicitaram-se outras, em matéria da organização do condomínio, com a finalidade de alcançar soluções mais eficientes, ajustadas a uma administração que, por via de regra, é levada a cabo por condóminos em preparação profissional específica e destituídos de experiência de gestão. (...) Por outro lado, verifica-se que o crescente desenvolvimento da construção imobiliária, bem como a acentuada melhoria de condições de vida, vêm determinando, ao longo dos últimos anos, um aumento acentuado de transações de imóveis. Assim, se, por um lado, se deve continuar a incentivar o desenvolvimento da construção civil, por outro, há que garantir boas condições de uso e fruição dos imóveis, deste modo se satisfazendo, no que respeita a esta área, o direito do cidadão adquirente enquanto consumidor»⁵. Em segundo lugar importa referir o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que veio estabelecer normas regulamentares no âmbito do regime da propriedade horizontal, desenvolvendo alguns dos seus aspetos, e preservando a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil. Este diploma teve como objetivo final procurar soluções que tornassem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente as relações entre os condóminos e terceiros. Por fim, destaca-se o [Decreto-Lei n.º 269/94, de 25 de outubro](#)^{6,7}, que criou as contas-condomínio, e que procurou «estimular os condóminos na mobilização dos recursos necessários à conservação ou reparação extraordinária de imóveis em regime de propriedade horizontal», criando «mecanismos financeiros que pudessem prevenir a degradação do tecido urbano, através da constituição de um fundo de reserva para fazer face a obras nas partes comuns dos prédios»⁸.

Os artigos [1414.º](#), [1415.º](#) e [1420.º](#) do Código Civil consagram o princípio geral, o objeto e a abrangência da propriedade horizontal. Prevê-se, assim, que «as frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal», só podendo

⁵ Vd. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro.

⁶ Diploma consolidado retirado do *site* da Datajuris.

⁷ O Decreto-Lei n.º 269/94, de 25 de outubro, foi alterado pelas Leis n.ºs [10-B/96, de 23 de março](#), [52-C/96, de 27 de dezembro](#), [87-B/98, de 31 de dezembro](#), [3-B/2000, de 4 de abril](#), [Lei n.º 30-C/2000, de 29 de dezembro](#), [Lei n.º 30-G/2000, de 29 de dezembro](#), e [Decreto-Lei n.º 323/2001, de 17 de dezembro](#).

⁸ Vd. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 269/94, de 25 de outubro.

«ser objeto de propriedade horizontal as frações 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». Relativamente à abrangência, determina-se, que «cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício», sendo que, «o conjunto dos dois direitos é incidível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição».

Segundo os Prof. Doutores Pires de Lima e Antunes Varela, «o que verdadeiramente caracteriza a propriedade horizontal é, pois, a fruição de um edifício por parcelas ou frações independentes, mediante a utilização de partes ou elementos afetados ao serviço do todo. Trata-se, em suma, da coexistência, num mesmo edifício, de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns». (...) E, o condomínio é, assim, a figura definidora da situação em que uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertence a vários contitulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial – daí a expressão *condomínio* – sobre frações determinadas»⁹.

Conforme já referido *supra*, a presente iniciativa visa alterar os artigos [1419.º](#), [1424.º](#), [1436.º](#) e [1437.º](#) do Código Civil e, os artigos [1.º](#), [3.º](#), [4.º](#) e [6.º](#) do [Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro](#)¹⁰, considerando que são «evidentes as crescentes exigências que se apresentam a quem vive, trabalha ou simplesmente é proprietário de frações autónomas em prédios em regime de propriedade horizontal, bem como as idênticas exigências que se colocam a quem, pessoa singular ou coletiva, tem a seu cargo a administração dos respetivos condomínios».

⁹ LIMA, Pires de ; VARELA, João de Matos Antunes – **Código Civil Anotado**. Vol. III. Coimbra : Coimbra Editora, 2010. P. 397, 398. ISBN 978-972-320-039-3. Cota: 255/2012 (1-6).

¹⁰ Diploma consolidado retirado do *site* da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

O artigo 1419.º do CC tem atualmente três números, tendo os n.ºs 1 e 2 sido alterados pelo [Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro](#), e pelo [Decreto-Lei n.º 116/2008, de 21 de julho](#)¹¹. Nos termos dos n.º 1 e 2 do mencionado artigo, e sem prejuízo do disposto no n.º 3 do [artigo 1422.º-A](#) do CC e do disposto no [artigo 22.º](#) do [Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho](#)¹², «o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos», e «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 ata assinada por todos os condóminos». A presente iniciativa vem agora propor o aditamento de um novo número que prevê o seguinte: «a recusa do consentimento de condóminos que representem percentagem inferior a 10% do valor do prédio, para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns, poderá ser suprida judicialmente se a recusa for injustificada e se, numa apreciação objetiva, a alteração não prejudicar em especial nenhum dos condóminos».

Também o artigo 1424.º do CC relativo aos encargos de conservação e fruição foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro, tendo ainda sofrido as modificações introduzidas pela [Lei n.º 32/2012, de 13 de setembro](#)¹³. O primeiro diploma alterou a redação dos n.ºs 2 e 3 e, o segundo, a alteração do n.º 5. Os atuais n.ºs 1 e 2 do artigo 1424.º do CC determinam, que «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», embora as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum possam, «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». As «despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio

¹¹ Diploma consolidado retirado do *site* da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

¹² Diploma consolidado retirado do *site* da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

¹³ Diploma consolidado retirado do *site* da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem» (n.º do artigo 1424.º do CC).

Ou seja, o Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro, veio permitir que, «mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, em vez de serem pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações (como previsto no n.º 1 do artigo 1924.º), fiquem 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». (...) Trata-se de norma que procura abrir espaço para a correção das possíveis injustiças decorrentes da distribuição das despesas com serviços de interesse comum em função dos valores relativos das frações, mas de escasso alcance prático, por exigir que a medida corretiva conste de «disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio»¹⁴. Também importa referir que, nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns devem «incluir-se todas as que sejam indispensáveis para manter essas partes em condições de poderem servir para o uso a que se destinam, independentemente do montante a que, em cada caso, ascendam. Tanto pode tratar-se de pequenas despesas de manutenção ordinária, como de despesas impostas por qualquer evento que tenha provocado danos extensos nas coisas a reparar. (...) A responsabilidade dos condóminos pelas despesas de conservação e fruição é uma responsabilidade *ex lege* e subsiste mesmo nos casos em que tais despesas tenham sido originadas por facto imputável apenas a um deles ou a terceiro. É evidente, no entanto, que, nestes casos, aos condóminos será lícito agir contra o autor do dano, de acordo com os princípios da responsabilidade civil»¹⁵.

¹⁴ PRATA, Ana – **Código Civil Anotado**. Vol. II. Coimbra : Almedina, 2019. P. 258. ISBN 978-972-408-143-4. Cota: 423/2019 (2-2).

¹⁵ LIMA, Pires de ; VARELA, João de Matos Antunes – **Código Civil Anotado**. Vol. III. Coimbra : Coimbra Editora, 2010. P. 431. ISBN 978-972-320-039-3. Cota: 255/2012 (1-6).

A iniciativa agora apresentada altera de forma transversal o artigo 1424.º do CC, aclarando a matéria relativa à responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas.

Já o artigo 1436.º do CC consagra algumas das funções do administrador, tendo sido alterado pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro, que aditou as alíneas *j)* a *m)* e alterou a redação da alínea *c)*, sendo que a presente iniciativa apresenta uma proposta de alteração deste artigo, aditando novas alíneas e números. Sobre o mencionado artigo 1436.º cumpre ainda referir, que a lei não regula a questão «da responsabilidade do administrador perante os condóminos pelo incumprimento dos seus deveres. Julgamos que tal responsabilidade tem, pelo menos na generalidade dos casos, natureza obrigacional, por respeitar ao incumprimento de obrigações no «sentido técnico», mas o TRL, em acórdão de 20-2-11, já a tratou como se tivesse natureza extraobrigacional (CJ ano XXVI, tomo I, pp. 123 e ss)»¹⁶.

Por último, o 1437.º do CC relativo à legitimidade do administrador, nunca sofreu alterações, tendo mantido, até à data, a sua redação originária. De acordo com este artigo, 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». O administrador pode também ser demandado nas ações respeitantes às partes comuns do edifício, sendo que se excetuam as «ações relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador. O projeto de lei em análise propõe, no caso deste artigo, uma alteração dos seus três números e o aditamento de um novo.

Cumpre agora destacar o supramencionado [Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro](#)¹⁷, diploma que foi modificado pelo [Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#), que alterou o artigo 11.º e aditou o artigo 10.º-A.

¹⁶ PRATA, Ana – **Código Civil Anotado**. Vol. II. Coimbra : Almedina, 2019. P. 293. ISBN 978-972-408-143-4. Cota: 423/2019 (2-2).

¹⁷ Diploma consolidado retirado do *site* da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa.

O artigo 1.º estabelece que são obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado, incumbindo ao administrador, ainda que provisório, guardar as atas e facultar a respetiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros titulares de direitos relativos às frações. As deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os já referidos terceiros titulares de direitos relativos às frações. Determina o artigo 3.º que 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.

Relativamente ao fundo comum de reserva prevê o artigo 4.º que 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, que deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respetiva administração. Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

O artigo 6.º consagra a matéria relativa às dívidas por encargos do condomínio estipulando que a ata 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, devendo o administrador instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias em falta.

A terminar, e sobre este artigo importa ainda referir, que é o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que «dá valor de título executivo à ata 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». Entre os problemas que têm sido discutidos a respeito de tal regra estão os de saber se: para que as atas sejam títulos executivos, é necessário que os condóminos devedores as tenham assinado ou participado nas reuniões em causa; sendo negativa a resposta à dúvida anterior, se as atas valem como títulos executivos contra quem, à data das deliberações delas constantes não era condómino; se as atas são títulos executivos no respeitante a penas pecuniárias fixadas, ao abrigo do artigo 1434, em deliberações nelas registadas. A solução do primeiro problema parece ser a de que a exequibilidade das atas não depende de que os executados as tenham assinado ou participado nas reuniões relevantes, nomeadamente por a assinatura dos documentos pelos devedores não ser requisito essencial para que aos mesmos possa ser conferida força executiva. V, p. ex., ac. do TRC de 29-6-99 (*in CJ*, ano XXIV, tomo III, 1999, pp. 43 e ss.). A solução da dúvida seguinte parece ser a de que as atas só são títulos executivos contra quem à data das deliberações delas constantes era condómino, por os títulos executivos serem documentos que definem obrigações de sujeitos que nelas, de um ou outro modo, consentiram (ou nelas foram condenados) – o que não se verifica quanto a quem só posteriormente adquiriu a qualidade de condómino. V. ac. Do TRP de 4-2-16 (*in CJ* ano XLI, tomo I, 2016, pp. 170 e ss.). A solução da terceira interrogação parece ser a de que as atas não valerão como títulos executivos a não ser quanto ao referido no art. 6.º do Dec-Lei 268/94, de 25 de outubro. V., p. ex., ac. do TRC de 29-3-13 (*in CJ*, ano XXXVIII, de tomo II, 2013, pp. 19 e ss.)»¹⁸.

II. Enquadramento parlamentar

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP) sobre iniciativas e petições, não se verificou a existência de qualquer iniciativa versando sobre matéria idêntica ou conexa.

¹⁸ *Idem*, p. 261.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Do mesmo modo, consultada a AP, verificou-se que não foram apresentadas iniciativas legislativas ou petições precedentes sobre a matéria nas últimas duas sessões legislativas.

III. **Apreciação dos requisitos formais**

- **Conformidade com os requisitos constitucionais, regimentais e formais**

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata (PSD), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento)¹⁹, que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

A iniciativa assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento, encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, embora possa ser objeto de aperfeiçoamento em caso de aprovação, dando assim cumprimento aos requisitos formais estabelecidos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Observa igualmente os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que define concretamente o sentido das modificações a

¹⁹ As ligações para a Constituição da República Portuguesa e para o Regimento da Assembleia da República são feitas para o portal oficial da Assembleia da República.

introduzir na ordem legislativa e parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 5 de março de 2021. Foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª) a 9 de março, por despacho de S. Ex.ª o Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado em sessão plenária no dia 11 do mesmo mês.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada «lei formulário», contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título do projeto de lei – «Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes» – traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora, em caso de aprovação, possa ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

De acordo com o n.º 1 do artigo 6.º da referida lei, «os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas».

O projeto de lei introduz alterações ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal, indicando, no artigo 1.º, os respetivos números de ordem de alteração e os atos legislativos que procederam a alterações anteriores.

Tratando-se, no primeiro caso, de alterações a um Código, tem-se entendido que o cumprimento daquela norma da lei formulário poderá conduzir a resultados indesejáveis, prejudicando a segurança jurídica²⁰ e a desejável concisão e simplicidade da redação de atos legislativos. Com efeito, a lei formulário foi aprovada e publicada num contexto anterior à existência do *Diário da República Eletrónico*, que disponibiliza atualmente a informação em causa de forma acessível, gratuita e universal.

Assim, e sem prejuízo de o autor pretender manter o texto respetivo, parece ser desaconselhável a indicação do elenco de diplomas que procederam a alterações (ou o número de ordem da alteração), nos casos em que a iniciativa incida sobre códigos, «leis» ou «regimes» gerais, «regimes jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante, como é o caso da presente iniciativa relativamente ao Código Civil.

No que respeita ao título da iniciativa, de acordo com as regras de legística formal que têm sido seguidas nesta matéria e que recomendam que o título de um ato de alteração permita a identificação clara da matéria constante do ato normativo, sugere-se a seguinte redação, com a identificação dos diplomas alterados²¹:

«Modifica o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil e o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal»

Refira-se ainda, para efeitos de discussão na especialidade, que, embora o artigo 4.º assinala a intenção de adaptar o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, ao novo

²⁰ A numeração da alteração introduzida e a listagem dos diplomas que alteraram o ato em causa pode dar azo a incorreções relativamente a alterações anteriores, desde logo pela potencial aplicação, em atos anteriores, de critérios divergentes quanto ao que se considerem alterações (revogações, suspensão de eficácia de ato, normas interpretativas de outras normas, etc.) que podem, por sua vez, servir de base para a informação a incluir em atos posteriores, o que poderá perpetuar eventuais erros e, assim, prejudicar a segurança jurídica. Por outro lado, o mesmo diploma pode ter em simultâneo várias alterações em curso, por via de lei ou decreto-lei, cuja publicação pode dar origem a vários atos de alteração com a mesma numeração de ordem de alteração (correta em todos os casos, uma vez que no início do procedimento legislativo não se poderia levar em conta as outras alterações entretanto também publicadas).

²¹ DUARTE, David [et al.]- *Legística: perspectivas sobre a concepção e redação de actos normativos*. Coimbra : Almedina, 2002. P. 200., pp. 201-202.

acordo ortográfico, republicando-o, verifica-se que o projeto de lei não vem acompanhado da referida republicação.

Em caso de aprovação, a iniciativa em apreço revestirá a forma de lei, sendo objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

A entrada em vigor da iniciativa «30 dias após a sua publicação», nos termos do artigo 5.º do projeto de lei, está também em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início da vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

IV. Análise de direito comparado

- Enquadramento internacional

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os Estados-Membros da União Europeia de Espanha e França.

ESPAÑA

A propriedade horizontal está consagrada no [artigo 396](#) do [Código Civil](#)²² espanhol e regulamentada pela [Ley 49/1960](#), de 21 de julio, que aprovou a *Ley de Propiedad Horizontal*, também designada por LPH.

Esta lei estabelece os direitos e as obrigações dos condóminos, bem como a forma de funcionamento das assembleias de condóminos e os poderes e deveres da administração dos condomínios.

²² Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* do [Boletín Oficial del Estado](#) (BOE). Todas as referências legislativas são feitas para o portal oficial do BOE, salvo indicação em contrário.

A administração das partes comuns em regime de propriedade horizontal está confiada a quatro órgãos ([artigo 13](#)) : a Junta²³, composta por todos os proprietários e dotada das competências próprias de um órgão colegial ([artigo 14](#) e [15](#)) que reúne pelo menos uma vez por ano ([artigo 16](#)) e delibera com diversas maiorias consoante as matérias ([artigo 17](#)); o Presidente, a ser eleito pela Junta, com funções de representação, em juízo e fora dele, de todos os proprietários; o Secretário ([artigo 19](#)), também eleito pela Junta, e o Administrador ([artigo 20](#)), que é alguém designado pela Junta que pode ou não fazer parte dela e que executa as deliberações da Junta, além das que diretamente a lei lhe determina. Os cargos de Secretário e Administrador são exercidos pelo Presidente, a não ser que a Junta delibere em sentido contrário.

Do conjunto das obrigações ([artigo 9](#)) que pendem sobre os condóminos destacam-se as seguintes:

1. Respeitar as partes comuns e não alterar os elementos arquitetónicos que prejudiquem a segurança, a configuração ou o estado exterior do edifício, ou prejudiquem os direitos de outros proprietários.
2. Manter as partes comuns e a habitação própria em boas condições.
3. Contribuir com a sua parte para as despesas do condomínio;
4. Não desenvolver atividades proibidas que sejam prejudiciais, incómodas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilegais;
5. Permitir o acesso à própria residência, caso isso seja imprescindível para a realização das obras necessárias nas partes comuns, nos termos da lei.

O [artigo 5](#) da LPH dispõe sobre o título constitutivo, sobre o seu conteúdo e as regras para determinar a quota de participação de cada condómino sobre as partes comuns. Toda a modificação do título tem de observar os mesmos requisitos existentes para a sua constituição, o que significa que exige o acordo unânime dos condóminos reunidos em assembleia geral ([artigo 17.6](#) da LPH). Caso não haja acordo é possível supri-lo mediante decisão judicial.

As dívidas ao condomínio são reguladas no [artigo 9.1.e\)](#) que determina que os créditos a favor do condomínio decorrentes da falta de pagamento das contribuições para a

²³ Corresponde à assembleia de condóminos.

manutenção das partes comuns têm preferência face aos créditos hipotecários previstos nos [números 3, 4 e 5 do artigo 1923](#) do Código Civil. Refere também o artigo que o adquirente de imóvel em propriedade horizontal responde com o próprio imóvel pelas referidas dívidas contraídas por anteriores titulares, até um determinado montante, e que na escritura de venda deverá constar quais os montantes pagos e quais os que ainda constam em dívida. É, de todo o modo, possível recorrer ao procedimento de injunção para a liquidação das dívidas, nos termos do [artigo 21](#). Este recurso exige, no entanto, a prévia deliberação da assembleia de condóminos. A legitimidade ativa é atribuída ao Presidente ou ao Administrador, em função do que houver sido deliberado pela assembleia. O artigo determina também que as despesas com honorários de advogados e custas judiciais correm por conta do devedor. Está previsto um conjunto de obras obrigatórias que não requerem o acordo prévio da assembleia de condóminos desde que não impliquem a modificação do título constitutivo ou do regulamento do condomínio ([artigo 10](#)).

FRANÇA

A legislação de referência da propriedade horizontal em França é constituída pela [Loi n° 65-557, du 10 juillet 1965](#)²⁴ *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, pelo [Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, e pelo \[Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires\]\(#\).](#)

A organização jurídica da propriedade horizontal assenta em três entidades com papéis complementares: o *syndicat des copropriétaires*²⁵, o *syndic de copropriété* e o *conseil syndical*. O *syndic de copropriété*, que tem a responsabilidade da administração do condomínio ([artigo 18](#) da *Loi 65-55*), pode ser um profissional ou um voluntário ([artigo 17-2](#) da *Loi n.º 65-557*). O *conseil syndical* ([artigo 21](#) da *Loi 65-557* e [artigos 22](#) ao [27](#) do *Décret n.º 67-223*) auxilia e controla a atividade do *syndic de copropriété* sendo os seus membros escolhidos por entre os condóminos,.

²⁴ Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* da <https://www.legifrance.gouv.fr/>. Todas as referências legislativas são feitas para o portal oficial da *Légifrance*, salvo indicação em contrário.

²⁵ Equivale à figura do condomínio.

Compete ao *syndicat des copropriétaires*, designadamente, a aprovação do orçamento, das obras a realizar, da subscrição de empréstimos, da escolha do *syndic de copropriété* e as alterações do *règlement de copropriété*²⁶. As deliberações do *syndicat* são tomadas em assembleia geral de condóminos e são executadas pelo *syndic de copropriété*. O *syndicat* tem legitimidade ativa em juízo tanto contra um condómino ou condóminos que desrespeitem o *règlement de copropriété* ou que tenham deixado de pagar as respetivas quotas, como contra terceiros. No entanto, na prática é o *syndic* que age em nome do *syndicat* após autorização da assembleia geral ([artigos 14, 14.1, 15, 16 e 17](#) da *Loi 65-557* e [artigo 65](#) do *Décret n.º 67-223*).

O *règlement de copropriété* ([artigo 8](#) da *Loi 65-557*) é um documento público²⁷ obrigatório redigido por um notário que define as regras de funcionamento do imóvel e especifica os direitos e as obrigações dos condóminos ([artigos 10 ao 14](#) da *Loi 65-557* e [artigos 1, 2, 3 e 4](#) do *Décret n.º 67-223*). As alterações ao *règlement* são aprovadas em assembleia geral de condóminos e obedecem a regras de votação diferenciadas consoante a matéria. Assim, a adaptação do *règlement* às alterações legislativas exige a maioria simples, ou seja maioria dos votos expressos dos condóminos presentes ou representados na reunião ([artigo 24](#)); a alteração ao uso do imóvel exige a unanimidade de todos os condóminos ([artigo 26](#)); a alteração das quotas exige, também, a decisão unânime de todos os condóminos, exceto se essa alteração resultar da modificação do uso ou se resultar da realização de benfeitorias, para o que é suficiente a maioria absoluta de todos os condóminos ([artigo 25](#)); e a alteração do uso das partes comuns exige a dupla maioria, ou seja, maioria dos condóminos desde que representando 2/3 do total ([artigo 26](#), todos da *Loi 65-557*).

Em caso de dívida de quotas ao condomínio ([artigos 10 e 10-1](#)), o condómino devedor é notificado pela administração (*syndic de copropriété*) pagar proceder à regularização da dívida no prazo de 30 dias. Se ao fim desses 30 dias o condómino não tiver pago as quotas em atraso o *syndic* pode exigir-lhe não só as quotas vencidas como também todas as vincendas até ao final do ano em curso. Se ainda assim as dívidas não forem pagas num prazo de 30 dias, há lugar ao procedimento de injunção ([artigo 60](#) do *Décret*

²⁶ Corresponde ao título constitutivo.

²⁷ A publicação está a cargo do registo predial.

67-223) e o tribunal pode declarar a penhora dos bens do devedor para pagamento, como o carro ou as contas bancárias. No limite, pode inclusive decretar a venda da fração ([artigos 19](#), [19-1](#) e [19-2](#)). As despesas de honorários com advogados e as custas judiciais correm por conta do condómino devedor.

As dívidas não reclamadas prescrevem ao fim de 5 anos ([artigo 42](#), todos da *Lei 65-557*).

V. Consultas e contributos

- **Consultas obrigatórias**

O Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP), pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE), pela Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD), pela Ordem dos Advogados (OA), pela Procuradoria-Geral da República (PGR) e pelo Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais.

A ANMP no seu [parecer](#)²⁸ emitiu as sugestões seguintes, “Em matéria de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, (...) a norma em apreço estabelece, positivamente, a possibilidade de suprimento judicial, para a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal quanto às partes comuns, no caso de recusa injustificada de condóminos que representem menos de 10% do valor total do prédio. Contudo, a segunda parte deste preceito [“...e se, numa apreciação objectiva, a alteração não prejudicar em especial nenhum dos condóminos.”] faz também depender a viabilidade da alteração do título do facto de não haver prejuízo objetivo para nenhum dos proprietários introduzindo, assim, um fator de incerteza, imprevisibilidade e

²⁸ As informações enunciadas foram retiradas do sítio na Internet da Assembleia da República.

[Consultado em 14 de abril de 2021]. Disponível em WWW URL<

[Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a \(PSD\)](https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a793944543030764e6b4e46535539515343394562324e31625756756447397a5357357059326c6864476c3259554e7662576c7a633246764c7a4d3559574a6c4d4459304c57526b4e5467744e474a6a4e5331684e5745784c5759314f5441345a544535597a6c6d4e7935775a47593d&fic h=39abe064-dd58-4bc5-a5a1-f5908e19c9f7.pdf&Inline=true>.</p></div><div data-bbox=)

subjetividade, que pode pôr em causa a aplicabilidade da norma proposta, aspeto que importa ponderar.

(...) a propósito dos encargos de conservação e fruição, o n.º 4 do artigo 1424.º do CC estabelece a possibilidade do novo condómino não ser responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a aquisição da propriedade da fração se, entretanto, sido celebrado acordo escrito nesse sentido, devendo "...dar conhecimento à administração do condomínio no prazo de 5 dias a contar da respetiva celebração.". Ora, o prazo de 5 dias para dar conhecimento à administração do condomínio afigura-se-nos demasiado curto, propondo-se a sua alteração para um prazo mais razoável, por exemplo, idêntico ao prazo concedido ao alienante para comunicação ao condomínio da alienação – ou seja, de 15 dias- (cfr. a proposta de redação do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 268/98).

(...) no que respeita à reparação das zonas comuns de uso exclusivo - referidas no n.º 3 do artigo 1421.º do CC -, afigura-se-nos que a redação proposta para o n.º 8 - da norma em análise –deve ser melhorada, sob pena de ao determinar a repartição dos custos de manutenção e reparação por todos os condóminos em partes iguais criar uma distorção, pois trata-se de zonas comuns afetas ao uso exclusivo de um ou de alguns condóminos e apenas esses vão usufruir do investimento efetuado.

(...) o projeto Lei em apreço procede a algumas alterações em termos das formalidades aplicáveis às atas das assembleias de condóminos. Uma dessas inovações prende-se com a previsão de que a eficácia das deliberações depende da aprovação da ata, ainda que a mesma não se encontra assinada pelos condóminos, mas apenas pelo presidente da assembleia. Trata-se, assim, de uma medida de simplificação que nos parece merecer ponderação e reflexão atento o impacto que a mesma pode assumir desde logo, em termos de legitimidade para apresentação, por exemplo, de operação urbanística a realizar em espaço comum de edifício constituído em propriedade horizontal, e de influenciar, pela negativa, os direitos dos condóminos.

(...) suscitando-nos a dúvida de saber se o valor do novo fundo de reserva para custear as despesas judiciais e de honorários acresce ao fundo de reserva já existente ou se, pelo contrário, corresponde a 5% do mesmo, pelo que importa rever o articulado

apresentado. Mais nos permitimos referir que, caso o novo fundo acresça ao fundo comum de reserva já existente, irá inevitavelmente corresponder a um aumento de contribuições dos condóminos para a administração do condomínio (...) – parece-nos onerar, de forma injustificada e desproporcionada, as famílias portuguesas, pelo que a norma deve ser repensada.”

A CNPD no seu [parecer](#)²⁹ refere que “tanto o artigo 2.º como o artigo 3.º do Projeto de Lei prevê alterações normativas que implicam novas operações de tratamento de dados pessoais, nos termos das alíneas 1) e 2) do artigo 4.º do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD)”, porém “considera que as operações de tratamento de dados pessoais previstas pelo Projeto de Lei não põem em crise o regime jurídico de proteção de dados.”

A OA no seu [parecer](#)³⁰ tece um conjunto de comentários e sugestões de redação, propondo “a seguinte redação para o artigo 1419.º do Código Civil:

“ARTIGO 1419.º (Modificação do título)

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública

²⁹ As informações enunciadas foram retiradas do sítio na Internet da Assembleia da República.

[Consultado em 14 de abril de 2021]. Disponível em WWW URL<

[³⁰ As informações enunciadas foram retiradas do sítio na Internet da Assembleia da República.](https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a793944543030764e6b4e46535539515343394562324e31625756756447397a5357357059326c6864476c3259554e7662576c7a633246764c7a6333596a42695957526b4c5455354d7a55744e47526d4e6930344d3245344c544d325a54426d5a444e6b4d57466c597935775a47593d&fich=77b0badd-5935-4df6-83a8-36e0fd3d1aec.pdf&Inline=true>.</p></div><div data-bbox=)

[Consultado em 14 de abril de 2021]. Disponível em WWW URL<

[Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª \(PSD\)](https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a793944543030764e6b4e46535539515343394562324e31625756756447397a5357357059326c6864476c3259554e7662576c7a633246764c3245784d54526b4d325a694c546b33595467744e4467314e4330344d4759334c5745305a544133596d566d4e3259324e6935775a47593d&fich=a114d3fb-97a8-4854-80f7-a4e07bef7f66.pdf&Inline=true>.</p></div><div data-bbox=)

ou por documento particular autenticado, havendo acordo de maioria representativa de dois terços do valor total do prédio em assembleia convocada para o efeito.

2 – Caso a modificação prevista no número anterior aumente restrições ao uso ou fruição de frações autónomas, ou incida sobre previsão de compromissos arbitrais, é exigido o acordo de todos os condóminos.

3 - O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular a que se refere o número um, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos presentes na assembleia.

4 - 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...”

Para além disto, e estando também diretamente ligado com a modificação do título constitutivo, sugere ainda a Ordem dos advogados que o n.º 3 do artigo 1422.º-A passe a ter a seguinte redação:

“...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, ou salvo se tratar de uma de reversão de anterior junção de fracções nos termos do n.º1, ou ainda salvo se tratar da divisão de fracções por desanexação de arrecadações ou garagens, desde que sejam, simultaneamente juntas a outras fracções, e não altere o valor relativo de nenhuma fracção terceira, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio...”

(...) no que aos encargos de conservação e fruição do imóvel diz respeito (...) Por um lado, não faz sentido que alguém que aliena uma fração antes de lhe ser exigível determinado pagamento continue a ser o único responsável pelo pagamento (...) Por outro lado, não se percebe completamente o que pretende o Projeto de Lei com a proposta de redação da parte final do n.º 3. (...) redação do projetado novo n.º 8, parece desnecessária e está elaborada numa linguagem pouco clara.

(...) uma vez que a contribuição para o fundo de reserva é uma obrigação de todos os condóminos, mas existem despesas de conservação que não estão a cargo de todos

eles, melhor seria que fosse adicionado um número a estabelecer que o fundo de reserva só pode ser mobilizado para o pagamento de despesas relativas a todos os condóminos, em proporção das suas contribuições para a construção do fundo. Nem devem os condóminos que contribuíram para o fundo ver o mesmo ser mobilizado para despesas que não lhes são imputáveis, como também não devem os condóminos que se encontram em incumprimento no pagamento das suas contribuições para o fundo, beneficiar da sua mobilização por os eximir de despesas que seriam suas também.”

(...) uma vez que nem sempre é o proprietário o responsável pelo pagamento (veja-se no caso da locação financeira), deveria o texto do n.º 2 prever que a ata seria título executivo contra o responsável legal pelo pagamento, e não apenas contra o proprietário. Por outro lado, é, mais uma vez, excessivo, e pelos motivos supra repetidos, responsabilizar o administrador nos termos propostos no n.º 4, motivo pelo qual a Ordem dos Advogados entende que não deveria ser inserido e dá, quanto a ele parecer negativo.”

Igualmente a OA refere que “(...) O instituto da propriedade horizontal, quer pela sua relevância social e económica, quer pela antiguidade das regras que o regem, é merecedor de uma mais profunda e ampla revisitação, que não se deve cingir a uma intervenção casuística num punhado de normas que o regulam. Não deveria, este Projeto de Lei, deixar de procurar mais soluções para problemas, no âmbito da propriedade horizontal, que a lei ainda não resolveu. (...) Propõe ainda que seja constituído um grupo de trabalho tendente à redação de um projeto de revisão global do instituto da propriedade horizontal, grupo esse em relação ao qual, desde já, manifesta o seu interesse em participar.”

A PGR refere no seu [parecer](#)³¹ que “(...) a solução encontrada com vista a flexibilizar a modificação do título atende, ainda, a uma maioria bastante considerável (de, pelo

³¹ As informações enunciadas foram retiradas do sítio na Internet da Assembleia da República. [Consultado em 14 de abril de 2021]. Disponível em WWW URL <
<https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a793944543030764e6b4e46535539515343394562324e31625756756447397a5357357059326c6864476c3259554e7662576c7a633246764c3249344f4464685957497a4c545a6>

menos, 90%) e pressupõe o suprimento judicial da autorização dos condóminos opositores, minoritários. Nestes termos, não se nos afigura que, numa perspetiva de salvaguarda dos direitos fundamentais dos condóminos, seja de levantar oposição à opção legislativa apresentada.

(...) Quanto à legitimidade do administrador para representar o condomínio em juízo, o artigo 1437.º é, igualmente, alvo de proposta de alteração, com vista a adequar o texto legal ao que se vem tornando pacífico na jurisprudência, no sentido de ser o condomínio parte legítima na ação, sendo representado em juízo pelo respetivo administrador, que demanda ou é demandado em nome do condomínio. Em sede criminal, o n.º 3 estabelece: «A apresentação de queixas crime pelo administrador não carece de autorização da assembleia de condóminos». Neste particular domínio, a redação carece, a nosso ver, de melhor concretização, na medida em que se deve considerar que a legitimidade e para a apresentação de queixa respeitará apenas às partes comuns e ao que se circunscrever no âmbito das funções da administração do condomínio, dependendo as restantes matérias da atribuição de poderes de representação para o efeito ou da posterior ratificação por parte do(s) condómino(s) que lhes respeitem.

(...) A redação proposta pretende conferir maior grau de determinabilidade no que respeita ao reconhecimento da ata da assembleia como título executivo, assinalando-se, de modo relevante, a supressão, no texto do n.º 1, do trecho relativo a «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» - passagem que, de resto, fundamentou diversas interpretações pelos tribunais superiores, não se encontrando isenta de dúvidas. Com a redação proposta, o legislador parece ter optado por deixar de fora do reconhecimento da ata como título executivo as despesas extraordinárias, referentes, por hipótese, a obras de conservação ou de reparação que exijam contribuições complementares e pontuais de cada condómino. Porém, o n.º 3 considera abrangidas pelo título executivo sanções pecuniárias associadas às dívidas dos montantes indicados no n.º 1, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento de condomínio. No entanto, o

[c4f5749744e4459784f533035597a597a4c5445794e6a5a6a4e6a5a694e6a49774d4335775a47593d&fich=b887aab3-6e9b-4619-9c63-1266c66b6200.pdf&Inline=true>](https://www.parlamento.pt/Documentacao/Paginas/VerDocumento.aspx?DocId=12666200).

projeto de Lei nada diz quanto à necessidade de se completar o título executivo a que se refere o n.º 1 com as atas ou o regulamento que estabeleçam as ditas sanções, a qual será inquestionável, mas cuja insuficiente clareza na regulação poderá originar incidentes na ação executiva.

(...) Impõe-se, pois, a nosso ver alteração legislativa dirigida a reconhecer os acordos extrajudiciais laborais celebrados perante magistrado do Ministério Público como título executivo.

(...) A iniciativa legislativa objeto da presente análise procurou dar resposta a algumas das questões que a matéria suscita, deixando, contudo, outras, em aberto, como por exemplo a garantia de publicidade do regulamento do condomínio (em particular, em caso de alienação da fração).”

O Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais informou por email que “nada tem a sugerir ou a aditar relativamente ao Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª (PSD)”.

Os pareceres aqui citados, bem como restantes pareceres ou contributos que sejam recebidos serão disponibilizados na página eletrónica da Assembleia da República, mais especificamente na [página da presente iniciativa](#).

- **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em causa, a 6.ª Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar os pareceres escritos de associações de proprietários e de associações de condóminos.

VI. Avaliação prévia de impacto

- **Avaliação sobre impacto de género**

De acordo com a informação constante na ficha de [Avaliação Prévia de Impacto de Género \(AIG\)](#)³², junta pelo autor, considera-se que a iniciativa legislativa tem uma valoração neutra, dado que a maioria das categorias e indicadores analisados, assumem essa valoração.

- **Linguagem não discriminatória**

Na elaboração dos atos normativos a especificação de género deve ser minimizada recorrendo-se, sempre que possível, a uma linguagem neutra ou inclusiva, mas sem colocar em causa a clareza do discurso.

Nesta fase do processo legislativo a redação do projeto de lei não parece suscitar qualquer questão relacionada com a linguagem discriminatória em relação ao género.

VII. Enquadramento bibliográfico

NETO, Abílio – **Manual da propriedade horizontal**. Lisboa : Ediforum, 2015. 807 p. ISBN 978-989-8438-11-9. Cota: 150/2015.

Resumo: O presente Manual da propriedade horizontal, aborda as diferentes matérias relativas ao assunto principal e pretende permitir «ao utente a localização rápida dos diversos temas, segundo o caso concreto que o preocupe». Tendo presente que a formação jurídica não é transversal à maioria das administrações do condomínio, este manual utiliza uma linguagem simples e acessível, mas com o rigor na utilização dos conceitos e dispõe no final de cada capítulo a informação jurisprudencial adequada. Salienta-se que o capítulo VI, «Modificação do título constitutivo», nas páginas 191 a 220, aborda os requisitos da alteração do estatuto real do condomínio constante do título constitutivo, a modificabilidade do estatuto jurídico-real da propriedade horizontal, a

³² As informações enunciadas foram retiradas do sítio na Internet da Assembleia da República. [Consultado em 14 de abril de 2021]. Disponível em WWW URL<<https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a79394562324e31625756756447397a5357357059326c6864476c325953396c5a44426d4f475131597930345a6a686a4c5452695a4463744f4745775979316c4e444a68596a457759544a684d6d51756347526d&fich=ed0f8d5c-8f8c-4bd7-8a0c-e42ab10a2a2d.pdf&Inline=true>>.

(in)supribilidade judicial do consentimento dos condóminos para a modificação do título constitutivo, a junção e divisão de frações autónomas e outras questões conexas com a modificação do título constitutivo.

VIII. Anexo

- **Quadro comparativo**

<u>Código Civil</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
<p>Artigo 1419.º (Modificação do título)</p> <p>1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artigo 1419.º [...]</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - A recusa do consentimento de condóminos que representem percentagem inferior a 10% do valor do prédio, para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns, poderá ser suprida judicialmente se a recusa for injustificada e se, numa apreciação objetiva, a alteração não prejudicar em especial nenhum dos condóminos.</p> <p>2 - (Anterior n.º 2)</p> <p>3 - (Anterior n.º 3)</p>
<p>Artigo 1424.º (Encargos de conservação e fruição)</p>	<p>Artigo 1424.º [...]</p>

<u>Código Civil</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 - As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.</p>	<p>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 da responsabilidade dos condóminos que sejam proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.</p> <p>2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria 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.</p> <p>3 - Se, com exceção das quotas periódicas de condomínio, tiver sido deliberado que o pagamento das despesas indicadas nos números anteriores é feito em prestações, o condómino proprietário é responsável pelas prestações que se vencerem até ao momento da alienação da fração e está obrigado a juntar ao instrumento de venda declaração da administração do condomínio com as dívidas existentes a essa data, sob pena de ser solidariamente responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a alienação.</p> <p>4 - O novo condómino é responsável pelas prestações que se vierem a vencer após a aquisição da propriedade da fração, salvo o disposto no número anterior ou se tiver sido celebrado acordo escrito em sentido contrário com o anterior condómino, do qual aquele deve dar conhecimento à administração do condomínio no prazo de 5 dias a contar da respetiva celebração.</p> <p>5 - As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum</p>

<u>Código Civil</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
<p>4- Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.</p> <p>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.</p>	<p>dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.</p> <p>6 - (Anterior n.º 4)</p> <p>7 - (Anterior n.º 5)</p> <p>8 - Em caso de necessidade de reparação das zonas referidas no número 3 do artigo 1421.º, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo de certas zonas das partes comuns suporta o valor das despesas na proporção indicada no número 1 deste artigo, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.</p>
<p>Artigo 1436.º (Funções do administrador)</p> <p>São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:</p> <p>a) Convocar a assembleia dos condóminos;</p> <p>b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;</p> <p>c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;</p> <p>d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;</p> <p>e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;</p> <p>f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;</p> <p>g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;</p> <p>h) Executar as deliberações da assembleia;</p>	<p>Artigo 1436.º [...]</p> <p>São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:</p> <p>a) (...)</p> <p>b) (...)</p> <p>c) (...)</p> <p>d) (...)</p> <p>e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia.</p> <p>f) (...)</p> <p>g) (...)</p> <p>h) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo se</p>

<u>Código Civil</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
<p>i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.</p> <p>j) Prestar contas à assembleia;</p> <p>l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;</p> <p>m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.</p>	<p>provar a impossibilidade de cumprimento dentro dos referidos prazos.</p> <p>i) (...)</p> <p>j) (...)</p> <p>l) (...)</p> <p>m) (...)</p> <p>n) Informar os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de uma ação judicial ou equiparada.</p> <p>o) Prestar informação escrita e regular aos condóminos, pelo menos uma vez em cada semestre, acerca do estado dos processos judiciais ou equiparados onde é parte o condomínio ou a administração do condomínio, salvo dos processos cuja informação deva ser mantida sob reserva.</p> <p>p) Emitir, no prazo máximo de 5 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração.</p> <p>q) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.</p> <p>2 – O incumprimento da obrigação prevista na alínea e) do número 1 deste artigo, constitui fundamento para a destituição do administrador por justa causa.</p> <p>3 – Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de entidades diversas, para a execução das mesmas, desde que o Regulamento de Condomínio ou a assembleia de condóminos assim determine.</p>

<u>Código Civil</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
	4 – O administrador de condomínio que não cumpre as funções que lhe são cometidas neste artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos, é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável.
<p>Artigo 1437.º (Legitimidade do administrador)</p> <p>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.</p> <p>2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 1437.º [...]</p> <p>1 - O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.</p> <p>2 - O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos.</p> <p>3 - A apresentação de queixas crime pelo administrador não carece de autorização da assembleia de condóminos.</p> <p>4 - Quando não exista condomínio legalmente constituído, a representação do condomínio obriga à intervenção em juízo de todos os condóminos.</p>

<u>Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
<p>Artigo 1.º</p> <p>Deliberações da assembleia de condóminos</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 1.º [...]</p> <p>1 – São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e, se aplicável, como secretário, ou subscritas por todos os condóminos nelas presentes.</p> <p>2 – A ata contém um resumo do que de essencial nela se tiver passado, indicando, designadamente, a data e o local da assembleia, os condóminos presentes e</p>

<u>Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª</u>
<p>2 - As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.</p> <p>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.</p>	<p>ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto da ata ter sido lida e aprovada.</p> <p>3 – A eficácia das deliberações depende da aprovação da respectiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.</p> <p>4 – (Anterior n.º 2)</p> <p>5 – (Anterior n.º 3)</p>
<p>Artigo 3.º Informação</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 3.º [...]</p> <p>1 – (Anterior corpo do artigo)</p> <p>2 – A alienação das fracções deve ser objeto de comunicação ao administrador do condomínio pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário.</p> <p>3 – A falta de comunicação indicada no número anterior, responsabiliza o condómino alienante pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.</p>

Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro	Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª
<p style="text-align: center;">Artigo 4.º</p> <p style="text-align: center;">Fundo comum de reserva</p> <p>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.</p> <p>2 - Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.</p> <p>3 - O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respectiva administração.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 4.º</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p>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, bem como para custear despesas judiciais e honorários de mandatário que tenha de ser constituído.</p> <p>2 – [...]</p> <p>3 – O fundo de reserva destinado a custear despesas judiciais e honorários de mandatário que tenha de ser constituído deve corresponder a um valor mínimo equivalente a 5% do fundo comum de reserva total, podendo ser afeto, de dois em dois anos, a despesas de conservação, sempre que a assembleia de condóminos assim delibere e desde que não existam débitos relativos a honorários de mandatário ou despesas judiciais por liquidar.</p> <p>4 – (Anterior n.º 3)</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 6.º</p> <p style="text-align: center;">Dívidas por encargos de condomínio</p> <p>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.</p> <p>2 - O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 6.º</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p>1 – A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio, menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.</p> <p>2 – A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no número 1 deste artigo constitui título executivo contra o proprietário que</p>

<u>Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro</u>	<u>Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.^a</u>
	<p>deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.</p> <p>3 – Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.</p> <p>4 – O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas nos números 1 e 3 deste artigo, sob pena de responsabilidade por omissão, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 4 do artigo 1436.º do Código Civil.</p> <p>5 – A ação judicial referida no número anterior deve ser instaurada no prazo máximo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do IAS (Indexante de apoios sociais) do respetivo ano civil.</p>