

REGULAMENTO INTERNO

e Art. 1414º
e seguintes
do Código Civil

PRÉDIO : Rua 12 de Julho de 1997, nº. 1 - MASSAMÁ

REGULAMENTO INTERNO	PAG.
I – DO OBJECTO - Artigo 1º - Princípio Geral	2
Artigo 2º - Fracções Autónomas	2
II – DAS PARTES COMUNS - Artigo 3º - Partes Comuns	3
III – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES - Artigo 4º	4
Artigo 5º - Despesas das coisas comuns	4
Artigo 6º - Obras das partes comuns	4
Artigo 7º - Obras nas fracções autónomas	4
Artigo 8º - Chaves de segurança do edifício	5
Artigo 9º - Actos expressamente proibidos	5
IV – DO ARRENDAMENTO - Artigo 10º	6
V – DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SEGURADO - Artigo 11º - Da responsabilidade civil	6
Artigo 12º - Do seguro	6
Artigo 13º - Dos sinistros	7
VI – DA ASSEMBLEIA, DA ADMINISTRAÇÃO E DA REPRESENTAÇÃO	7
Artigo 14º - Da administração	7
Artigo 15º - Da assembleia geral	7
Artigo 16º - Da convocação	7
Artigo 17º - Da representação	8
Artigo 18º - Votos	8
Artigo 19º - Deliberações da assembleia	8
Artigo 20º - Da Acta	9
Artigo 21º - Da eleição	9
Artigo 22º - Informação	9
Artigo 23º - Funções da administração	9
Artigo 24º - Da representação	10
Artigo 25º - Responsabilidade da administração	10
Artigo 26º - Dos livros, documentos e notificações	10
VII – QUOTIZAÇÕES - Artigo 27º	11
VIII – DA SALA DOS CONDÓMINOS - Artigo 28º	11
IX – FUNDO DE RESERVA	11
X – DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES	12

I – DO OBJECTO

Artigo 1º **Princípio Geral**

1 – O presente regulamento diz respeito ao prédio sito na Rua da Milharada, Lote 15, Massamá, confrontado a Norte, Sul e Nascente com domínio público e a Poente com o Lote 14, freguesia de Queluz, concelho de Sintra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Queluz sob o número 3027, e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 5147, constituído em regime de propriedade horizontal por escritura de 22 de Dezembro de 1994, realizada no Cartório Notarial de Queluz ; e tem por fim estabelecer as relações entre os Condóminos e a respectiva Administração.

2 – Em tudo quanto este regulamento seja omissivo, aplicar-se-ão as regras constantes do Capítulo VI do Título II do Livro III do Código Civil (Propriedade Horizontal, Art. 1414º e seguintes), e mais legislação em vigor.

Artigo 2º **Fracções Autónomas**

1 – O prédio é constituído por 13 pisos, sendo 1º composto de 14 garagens, o 2º de 13 garagens, o 3º de duas lojas e uma habitação, o último de sala de condomínio e casa das máquinas e os restantes 9 pisos são compostos por 3 habitações.

2 – As fracções autónomas e respectivas permilagens do valor total do prédio são as seguintes:

FRACÇÃO	DESIGNAÇÃO	ÁREA	PERMILAGEM
A	Garagem nº 1	17	5
B	Garagem nº 2	17	5
C	Garagem nº 3	17	5
D	Garagem nº 4	19	5
E	Garagem nº 5	34	5
F	Garagem nº 6	31	5
G	Garagem nº 7	16	5
H	Garagem nº 8	18	5
I	Garagem nº 9	16	5
J	Garagem nº 10	16	5
L	Garagem nº 11	72	5
M	Garagem nº 12	24	5
N	Garagem nº 13	17	5
O	Garagem nº 14	16	5
P	Garagem nº 15	16	5
Q	Garagem nº 16	26	5
R	Garagem nº 17	14	5
S	Garagem nº 18	23	5
T	Garagem nº 19	17	5
U	Garagem nº 20	17	5
V	Garagem nº 21	17	5
X	Garagem nº 22	19	5
Z	Garagem nº 23	34	5
AA	Garagem nº 24	31	5
AB	Garagem nº 25	16	5
AC	Garagem nº 26	18	5
AD	Garagem nº 27	16	5
AE	Loja Dta.	86	28
AF	Loja Esq.	48	28
AG	Rés-do-Chão	110	26
AH	1º Andar Dto.	120	26

FRACÇÃO	DESIGNAÇÃO	ÁREA	PERMILAGEM
AI	1º Andar Frt.	149	30
AJ	1º Andar Esq.	168	31
AL	2º Andar Dto.	120	26
AM	2º Andar Frt.	149	30
AN	2º Andar Esq.	168	31
AO	3º Andar Dto.	120	26
AP	3º Andar Frt.	149	30
AQ	3º Andar Esq.	168	31
AR	4º Andar Dto.	120	26
AS	4º Andar Frt.	149	30
AT	4º Andar Esq.	168	31
AU	5º Andar Dto.	120	26
AV	5º Andar Frt.	149	30
AX	5º Andar Esq.	168	31
AZ	6º Andar Dto.	120	26
BA	6º Andar Frt.	149	30
BB	6º Andar Esq.	168	31
BC	7º Andar Dto.	120	26
BD	7º Andar Frt.	149	30
BE	7º Andar Esq.	168	31
BF	8º Andar Dto.	120	26
BG	8º Andar Frt.	149	30
BH	8º Andar Esq.	168	31
BI	9º Andar Dto.	120	26
BJ	9º Andar Frt.	149	30
BL	9º Andar Esq.	168	31

3 – As alterações de valores das fracções autónomas não afectam as permilagens fixadas no título constitutivo da propriedade horizontal.

4 – As fracções A a AD são destinadas a garagens ou arrecadações, as fracções AE e AF são destinadas a fins comerciais e as fracções AG a BL são destinadas exclusivamente a habitação, não podendo ser-lhes dada outra utilização.

II – DAS PARTES COMUNS

Artigo 3º **Partes Comuns**

1 – São elementos comuns a todos os Condóminos, as seguintes partes do prédio:

- a) Solo, alicerces, pilares, paredes mestras e restantes partes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado e o terraço de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) Sala de reuniões dos condóminos;
- d) Instalações gerais de água, electricidade, gás, e esgotos, e floreiras;
- e) Elevadores (excepto as fracções AE e AF);

2 – São elementos comuns somente aos Condóminos das fracções AG a BL inclusive, as seguintes partes do prédio:

- a) Entrada principal, vestíbulos, escadas, patamares e corredores de uso comum a dois ou mais condóminos;
- b) Telefones internos, receptáculos de correio e antenas de TV/rádio e semelhantes.

3 – São elementos comuns somente aos Condóminos das fracções A a AD inclusive, as seguintes partes do prédio:

- a) Portão da garagem;
- b) Corredores e rampas de acesso às garagens.

III – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Artigo 4º

1 – Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário, com uma quota parte correspondente à permilagem do valor da sua fracção autónoma nas partes comuns do edifício.

2 – Cada condómino poderá servir-se das partes comuns na sua totalidade, contanto que não as empregue para fins diferentes do que é próprio e não prive os outros condóminos do uso a que igualmente têm direito.

Artigo 5º

Despesas das coisas comuns

1 – Para efeitos de conservação, limpeza e beneficiação das partes comuns, nos termos do art.º 3 do presente regulamento, obrigam-se os condóminos a participar nas despesas, na proporção das permilagens estabelecidas no art.º 2.º.

2 – As quotas de participação nas despesas comuns são as correspondentes às permilagens estabelecidas para cada fracção.

3 – As grandes reparações das partes comuns são apenas suportadas na proporção das permilagens estabelecidas para cada fracção por aquelas que deles beneficiem ou usufruem.

4 – O montante mínimo que quantifica uma grande reparação será fixado anualmente em assembleia de condóminos.

Artigo 6º

Obras das partes comuns

1 – As obras nas partes comuns são mandadas executar pela administração, após deliberação da assembleia geral.

2 – Se, porém, um condómino efectuar uma reparação indispensável ou urgente relativa a coisas comuns, sem que tenha podido avisar previamente a administração, deverá comunicar o facto por escrito, no prazo máximo de 30 dias, para que seja reembolsado por todos os restantes condóminos dos gastos, devidamente documentados, que haja efectuado.

3 – Serão todavia da exclusiva conta e responsabilidade do condómino as reparações de bens ou partes comuns, efectuadas em consequência dos danos causados por esse condómino, seus familiares, serviçais, inquilinos, ou visitas.

4 – Poderão ser realizadas obras que modifiquem a linha arquitectónica ou arranjo estético do edifício, desde que se obtenha previamente autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Artigo 7º

Obras nas fracções autónomas

1 – Os condóminos podem efectuar nas fracções autónomas da sua propriedade quaisquer obras, desde que não prejudiquem a segurança e a estética do prédio ou, por forma alguma, causem danos a qualquer um dos outros condóminos.

2 – Os elementos que fazem parte da estrutura não podem ser objecto de obras por um condómino, mesmo na parte adjacente, contígua ou que acesse a sua fracção.

3 – O condómino que indispensavelmente careça, para realizar obras na sua fracção, de utilizar parte da sua fracção, tem direito a esta utilização, mas deve usar das devidas cautelas e fica obrigado a indemnizar pelos danos e incómodos que causar.

4 – As obras nas fracções destinadas a prevenir ou evitar danos a outros condóminos ou o agravamento de danos já em produção são obrigatórias, e não as realizando o titular da fracção, pode substituir-se-lhe o administrador ou outro condómino, quando a gravidade ou o estado de necessidade o justifiquem, nos termos gerais de direito e a expensas do obrigado, e sem prejuízo das indemnizações a que fica obrigado o faltoso.

Artigo 8º

Chaves de segurança do edifício

1 – Cada condómino terá chaves da porta principal e de acesso às garagens (quem tem garagens), para delas se servir, e é responsável pelo seu mau uso ou extravio.

2 – É dever de cada condómino certificar-se sempre, após a utilização da porta principal e garagem, de que as deixa convenientemente fechadas, pois a segurança de cada um e dos seus bens começa na entrada do imóvel.

3 – A falta de cumprimento da regra do número anterior envolve responsabilidade do condomínio, sempre que se verifiquem prejuízos relacionados com a referida falta.

Artigo 9º

Actos expressamente proibidos

1 – Fica expressamente proibido aos Condóminos, seus inquilinos, familiares ou empregados:

- a) Alterar a tranquilidade do edifício com vozes, cantares ou ruídos ou vibrações incómodas, devendo-se regular as máquinas, aparelhos de som ou outros, de modo que os ruídos não perturbem os demais utentes nem emitam gases ou fundos incomodativos;
- b) Ter animais em qualquer parte comum ou própria, quando estes prejudiquem os outros condóminos. Os cães, fora da habitação do dono, devem ser atrelados, e qualquer dano por estes causado será da responsabilidade do dono;
- c) Despejar o lixo das janelas ou varandas para a via pública;
- d) Deixar sacos de lixo na escada e/ou à porta da habitação;
- e) Sacudir tapetes ou toalhas nos patamares da escada;
- f) Colocar nas janelas antenas de rádio ou televisão, sem autorização da assembleia, assim como quaisquer objectos que alterem a estética do edifício, salvo os devidamente aprovados em assembleia;
- g) Colocar rótulos ou tabletas identificadoras dos habitantes nas caixas de correio, janelas, varandas ou campainhas da respectiva habitação;
- h) Prejudicar de qualquer modo as plantas do edifício;
- i) Abrir, do interior da habitação, a porta principal sem identificar o visitante;
- j) Guardar ou depositar quaisquer produtos tóxicos, explosivos ou inflamáveis em qualquer parte do edifício, incluindo garagens, salvo as pequenas quantidades indispensáveis para uso doméstico;
- k) Ocupar, ainda que temporariamente, com construções provisórias ou com objectos de qualquer espécie as entradas, escadas, corredores, sala dos condóminos e demais partes de uso comum;

- l) Estender roupa fora do local destinado a esse fim, como seja no exterior da janela e fachadas.

IV – DO ARRENDAMENTO

Artigo 10º

- 1 – O arrendamento de qualquer fracção autónoma deverá ser comunicada à administração, por meio de carta da qual deverão constar os seguintes elementos : nome do arrendatário, estado civil e profissão, e ainda qualquer outro elemento que se julge indispensável comunicar.
- 2 – Todo o condómino que locar a sua fracção fica obrigado a comunicar este regulamento ao seu inquilino, alertando-o de que ele fica sujeito ao cumprimento do mesmo.
- 3 – O condómino responderá solidariamente com o seu inquilino por tudo quanto este, seus familiares, serviçais ou visitas pratiquem com violação do disposto no presente regulamento.
- 4 – A responsabilidade pela falta de pagamento de quaisquer participações ou multas previstas no presente regulamento cabe todavia ao condómino senhorio.

V – DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SEGURADO

Artigo 11º

Da responsabilidade civil

A responsabilidade civil quanto ao edifício repartir-se-á por todos os condóminos, de acordo com o estabelecido no art.º 4º, nº 1, quando não seja imputável a algum ou alguns dos condóminos, caso em que só ele ou eles responderão pela indemnização.

Artigo 12º

Do seguro

- 1 – O edifício é obrigatoriamente seguro contra o risco de incêndio (artº. 1429º do Código Civil), quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.
- 2 – O seguro pode ser individual ou colectivo. Porém, se o condómino optar pelo seguro individual, deverá exhibir à administração até 31 de Março de cada ano, fotocópia da apólice do respectivo seguro.
- 3 – Se os condóminos faltarem às obrigações do número anterior, deverá a administração efectuar o seguro dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito tenha sido aprovado em assembleia, ficando nesse caso com o direito de reaver dos condóminos o respectivo prémio.
- 4 – O edifício poderá ainda ser seguro contra outros riscos que os condóminos acordem em prevenir em assembleia geral.
- 5 – O capital mínimo a segurar será actualizado anualmente em assembleia geral, e revisto sempre que as condições o aconselhem, tendo sempre em vista a importância necessária para a reconstrução, em caso de sinistro.
- 6 – Se a assembleia não aprovar o montante da actualização, deve a administração actualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.
- 7 – A obrigação de diligenciar pelas actualizações incube à administração, de acordo com o prazo indicado e as deliberações da assembleia.
- 8 – Os prémios de seguro contra incêndios são suportados por todos os condóminos.

9 – É obrigatório um seguro de acidentes de trabalho para o pessoal ocupado em serviços comuns.

Artigo 13º
Dos sinistros

1 – Ocorrido qualquer sinistro, a indemnização deverá ser utilizada na reparação ou reconstrução do edifício.

2 – Se ocorrer qualquer sinistro, e a indemnização se mostrar inferior ao montante necessário, todos os condóminos deverão participar, de acordo com as permissões estabelecidas no nº 1 do artº 2º (art.º 1428º do Código Civil).

3 – Exceptua-se do nº 1 deste artigo o facto do sinistro ser imputável a qualquer condómino, quer directamente quer através de qualquer seu familiar, seiçal, inquilino ou visita, ou a terceiros a quem possa ser exigida a emergente responsabilidade, caso em que só esse condómino será responsável.

VI – DA ASSEMBLEIA, DA ADMINISTRAÇÃO E DA REPRESENTAÇÃO

Artigo 14º
Da administração

1 – A administração do edifício compete à assembleia geral de condóminos, sendo a administração o órgão executivo.

2 – A administração é o elo indispensável da cooperação entre os condóminos, coordenando as suas actividades.

3 – A assembleia geral é o órgão soberano da administração.

Artigo 15º
Da assembleia geral

1 – As assembleias gerais são ordinárias e/ou extraordinárias e as suas deliberações vinculam todos os condóminos, mesmo aqueles que não tenham comparecido.

2 – A assembleia geral ordinária reunir-se-á obrigatoriamente no mês de Janeiro, mediante convocação prévia da administração, para efeitos de discussão e aprovação das contas do ano anterior e aprovação do orçamento para o ano em curso e de análise dos problemas gerais.

3 – A mesma assembleia reunir-se-á para outros efeitos quando for convocada pela administração ou por condóminos que representem pelo menos 25% do capital.

4 – De acordo com o art.º 1438º do Código Civil – que a seguir se transcreve – a mesma assembleia poderá ser convocada apenas por um condómino.

(Art.º 1438º do Código Civil – 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 16º
Da convocação

1 – As convocações para a assembleia são feitas por meio da afixação da respectiva convocatória na vitrina existente na entrada do prédio.

2 – A convocatória deve indicar o dia, a hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.

3 – Se não comparecer o nº de condóminos suficientes para se poder obter vencimento e na sua 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.

Artigo 17º
Da representação

- 1 – Qualquer condómino pode fazer-se representar por intermédio do seu cônjuge ou de procurador, que deve ser portador, de carta com poderes para o efeito.
- 2 – A carta a que alude o nº. 1 deste artigo é dirigida ao presidente da assembleia geral.
- 3 – Sendo menor ou equiparado, o condómino será substituído pelo seu representante legal.
- 4 – Ninguém poderá representar na assembleia geral mais de 5 condóminos.

Artigo 18º
Votos

- 1 – A cada unidade inteira contida na permilagem corresponde um voto.
- 2 – As deliberações da assembleia são tomadas por maioria simples dos votos representativos do capital.
- 3 – As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade de 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.
- 4 - As deliberações por unanimidade referidas no nº anterior têm que ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada, com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.
- 5 – Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no nº anterior para comunicarem, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.
- 6 – O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do nº 4.

Artigo 19º
Deliberações da assembleia

- 1 – As deliberações da assembleia geral de condóminos, votadas nos termos do artigo anterior vinculam todos os condóminos.
- 2 - Ressalva-se o direito de impugnação nos termos do art.º 1433º do Código Civil, que a seguir se transcreve e da Lei do Processo.

Art.º 1433º - Impugnação das deliberações

- 1) *As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino.*
- 2) *O direito de propor a acção caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de vinte dias a contar da deliberação e, quanto aos proprietários ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação.*
- 3) *Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.*
- 4) *A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para o efeito.*

Artigo 20º
Da Acta

- 1 – De todas as sessões da assembleia será lavrada acta em livro próprio.
- 2 – Da respectiva acta constarão sempre a indicação das presenças dos condóminos, os assuntos tratados e como o foram, e as deliberações tomadas.
- 3 – A acta será lavrada pelo administrador e assinada por todo os condóminos presentes.
- 4 – O livro das actas estará à disposição dos condóminos.
- 5 – As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas, tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

Artigo 21º
Da eleição

- 1 – A administração é composta por três membros efectivos.
- 2 – O período das funções da administração é de 1 ano, renovável, **não** podendo ser remunerado.
- 3 – A eleição da administração tem lugar na assembleia geral ordinária a realizar durante o mês de Janeiro, tomando posse a nova administração no dia 1 de Fevereiro.
- 4 – Todos os condóminos podem ser eleitos, salvo os não residentes no edificio.
- 5 – A eleição da administração poderá ser por votação ou sorteio.
- 6 – Caso a eleição da administração seja feita por sorteio, assiste á assembleia geral o direito de deliberar, por maioria simples e voto secreto, da capacidade e idoneidade das pessoas sorteadas.
- 7 – A exoneração da administração compete à assembleia geral de condóminos.

Artigo 22º
Informação

Deverá ser afixada a identificação dos administradores em exercício ou de quem, a título provisório, desempenha as funções destes, na vitrina referida no art.º 16º.

Artigo 23º
Funções da administração

São funções da administração :

- a) Convocar a assembleia e executar as deliberações da mesma;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Efectuar e manter o seguro do prédio contra o risco de incêndio;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota parte nas despesas comuns aprovadas em assembleia, instaurando processo judicial sempre que tal se torne necessário;

- f) Efectuar depósito bancário em conta do condomínio de todas as importâncias à sua guarda, só podendo movimentar-se a conta mediante a assinatura de dois dos administradores;
- g) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns, nomeadamente contratando pessoal encarregado da limpeza;
- h) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comuns;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- j) Entregar, findo o mandato, os livros actualizados que se obrigue a escriturar;
- k) Publicar as regras respeitantes à segurança do edifício, designadamente as relativas aos equipamentos de uso comum.

Artigo 24º
Da representação

1 – A administração tem legitimidade para agir em juízo contra qualquer condómino ou contra terceiro, no exercício das funções que lhe competem.

2 – Fora do exercício das funções que lhe competem, apenas poderá agir em juízo quando mandatado pela assembleia geral de condóminos.

Artigo 25º
Responsabilidade da administração

1 – No exercício normal das funções que lhe competem, a administração não é responsável pelas obrigações contraídas em nome e no interesse dos condóminos.

2 – A administração responde, todavia, pelos prejuízos a que der causa por dolo, culpa ou abuso de autoridade.

Artigo 26º
Dos livros, documentos e notificações

1 – A administração conservará em seu poder o livro de actas, que poderá ser consultado por qualquer condómino.

2 – A administração afixará semestralmente na vitrina referida no art.º 16º um balancete, para que os condóminos possam acompanhar o movimento das receitas e despesas, o que não dispensa de escrutinar os livros obrigatórios.

3 – Os livros obrigatórios são :

- a) De receitas e despesas;
- b) De actas;
- c) De inventário de bens de propriedade comum.

4 – A administração terá de conservar em seu poder as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente do projecto aprovado pela entidade pública competente.

5 – A administração tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

VII – QUOTIZAÇÕES

Artigo 27º

- 1 – Para pagamento das despesas de administração aprovadas no orçamento anual, todos os condóminos estão sujeitos a uma quotização, cujo valor é fixado em assembleia geral, de harmonia com o art.º 5º, nº 1, bastando uma maioria simples para a sua alteração.
- 2 – Os pagamentos são trimestrais, sendo a sua cobrança efectuada em Fevereiro, Maio, Agosto e Novembro de cada ano.
- 3 – A não satisfação das comparticipações nos prazos anteriormente estabelecidos acarretará a aplicação de uma multa de 5% por cada mês decorrido, completo ou não.
- 4 - O condómino que estiver em atraso no pagamento das despesas aprovadas em assembleia geral por mais de 45 dias será avisado, por meio de carta, pelo administrador para fazer a liquidação dos valores em débito, no prazo máximo de 30 dias e, se não o fizer, o administrador deverá propor a correspondente acção judicial.
- 5 – Serão suportadas pelo condómino que deu causa à acção todas as despesas judiciais e extra judiciais que o administrador faça para haver a quantia em dívida, incluindo honorários de advogado e custas processuais, mesmo que não se tenha passado dos actos preliminares da propositura da acção.
- 6 – O condómino que tiver as quotizações em atraso só poderá exercer o direito de voto a partir do momento em que regularize o seu débito.
- 7 – Todos os condóminos ficam sujeitos à respectiva quotização, independentemente de as suas fracções se encontrarem ou não habitadas.
- 8 – A acta da sessão que tiver deliberado quaisquer despesas constituirá titulo executivo, nos termos do art.º 46º do CPC, contra o proprietário que deixar de entregar, no prazo estabelecido, a sua contribuição, acrescida das penalidades estabelecidas por este regulamento.

VIII – DA SALA DOS CONDÓMINOS

Artigo 28º

A sala dos condóminos pode ser cedida aos condóminos para reuniões, festas ou outros fins lícitos, mediante proposta a apresentar à administração com dois dias de antecedência, devendo em todos os casos ser reposta no seu anterior estado de conservação e limpeza.

IX – FUNDO DE RESERVA

- 1 – É obrigatória a constituição de um fundo de reserva para custear as despesas de conservação do edifício.
- 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 de reserva será depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respectiva administração.
- 4 – Para a constituição deste fundo, e mediante a prévia deliberação da assembleia, poderá ser aberta uma conta de depósito a prazo denominada “conta poupança-condomínio”.

X – DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

- 1 – O presente regulamento todos os prometentes compradores e/ou condóminos atuais e futuros, e os inquilinos, nos termos do art.º 10.º .
- 2 – O presente regulamento poderá ser alterado mediante deliberação da assembleia geral de condóminos, convocada nos termos do artt.º 16º ou, no caso de se verificarem alterações na lei geral com as quais não se encontre de harmonia.
- 3 – Em todos os casos omissos ou não especialmente previstos serão aplicadas as disposições contidas no art.º 1414º e seguintes do Código Civil.



CAPÍTULO VI **Propriedade horizontal**

SECÇÃO I **Disposições gerais**

ARTIGO 1414º **(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 1415º **(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 1416º **(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 1418º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.

2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

SECÇÃO II **Constituição**

ARTIGO 1417º **(Princípio geral)**

1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião 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 1415º.

ARTIGO 1418º **(Conteúdo do título constitutivo)**

1. No título constitutivo serão especificadas as partes do 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 nº 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do nº 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1419º **(Modificação do título)**

1. Sem prejuízo do disposto no nº 3 do artigo 1422º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.
2. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública 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 1415º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no nº 2 do artigo 1416º.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

SECÇÃO III **Direitos e encargos dos condóminos**

ARTIGO 1420º
(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 1421º
(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 os 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 condóminos.
 3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns.
- (Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1422º
(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.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1422º-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. 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, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

5. A escritura pública a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de 30 dias.

(Aditado pelo Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1423º
(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 1424º
(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.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1425º
(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 1426º
(Encargos com as inovações)

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424º.
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.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1427º
(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 1428º
(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 1429º
(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 do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha

6

sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1429º-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 nº 2 do artigo 1418º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

(Aditado pelo Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

SECÇÃO IV
Administração das partes comuns do edifício

ARTIGO 1430º
(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 1418º se refere.

ARTIGO 1431º
(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 1432º
(Convocação e funcionamento da assembleia)

1. A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.
2. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de 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 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 nº 6.

9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1433º **(Impugnação das deliberações)**

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino 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 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.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1434º **(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.

2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

ARTIGO 1435º **(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.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1435º-A
(Administrador provisório)

1. Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja 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 constante do registo predial.
3. Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

(Aditado pelo Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1436º
(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.

(Redacção do Dec.-Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1437º
(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 1438º
(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 1438º-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.

(Aditado pelo Dec.-Lei 267/94, de 25-10)