

1. A divisão é feita amigavelmente ou nos termos da lei de processo.
2. A divisão amigável está sujeita à forma exigida para a alienação onerosa da coisa.

Capítulo VI
Propriedade horizontal

Secção I
Disposições gerais

Artigo 1414.º
(Princípio geral)

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

Artigo 1415.º
(Objecto)

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Artigo 1416.º
(Falta de requisitos legais)

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.
2. 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 1417.º
(Princípio geral)

- 1 - A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.
- 2- A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 6/2006 - Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27, em vigor a partir de 2006-06-27

Artigo 1418.º**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 n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

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 ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.

2 - A falta de acordo para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns pode ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas fracções se destinam.

3 - O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular a que se refere o n.º 1, desde que o acordo conste de ata assinada por todos os condóminos.

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

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Alterado pelo/a Artigo 4.º do/a Decreto-Lei n.º 116/2008 - Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04, em vigor a partir de 2008-07-21

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Secção III**Direitos e encargos dos condóminos****Artigo 1420.º**

(Direitos dos condóminos)

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.
2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1421.º

(Partes comuns do prédio)

1 - São comuns as seguintes partes do edifício:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou 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 condómino certas zonas das partes comuns.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1422.º

(Limitações ao exercício dos direitos)

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É especialmente vedado aos condóminos:

- a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- b) Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
- c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
- d) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

3 - As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

4 - Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, com excepção do previsto no artigo 1422.º-B.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 11.º do/a Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08, em vigor a partir de 2024-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1422.º-A

Junção e divisão de fracções autónomas

- 1 - Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.
- 2 - Para efeitos do disposto do número anterior, a contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de fracções correspondentes a arrecadações e garagens.
- 3 - Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição.
- 4 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que juntaram ou cindiram as fracções o poder de, por acto unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- 5 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 4.º do/a Decreto-Lei n.º 116/2008 - Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04, em vigor a partir de 2008-07-21

Aditado pelo/a Artigo 2.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1422.º-B

Alteração do uso da fração para habitação

- 1 - A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos.
- 2 - No caso previsto no número anterior, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- 3 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 12.º do/a Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08, em vigor a partir de 2024-01-01

Artigo 1423.º

(Direitos de preferência e de divisão)

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

Artigo 1424.º

(Encargos de conservação e fruição)

- 1 - Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das fracções no momento

das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

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 dos condóminos que representem a 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.

3 - As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

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

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

6 - Caso o estado de conservação das partes comuns referidas no n.º 3 do artigo 1421.º afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Alterado pelo/a Artigo 5.º do/a Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, em vigor a partir de 2012-09-13

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1424.º-A

Responsabilidade por encargos do condomínio

1 - O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração da qual é proprietário, requer ao administrador a emissão de declaração escrita da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação da sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.

2 - A declaração referida no número anterior é emitida pelo administrador no prazo máximo de 10 dias a contar do respetivo requerimento e constitui um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa, salvo o disposto no número seguinte.

3 - A responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, salvo se o adquirente expressamente declarar, na escritura ou no documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio.

4 - Os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário.

Alterações

Retificado pelo/a Declaração de Retificação n.º 5/2022 - Diário da República n.º 27/2022, Série I de 2022-02-08, em vigor a partir de 2022-04-10

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Artigo 1425.º

(Inovações)

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

2 - Havendo pelo menos oito frações autónomas, dependem da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes inovações:

- a) Colocação de ascensores;
- b) Instalação de gás canalizado.

3 - No caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efetuar as seguintes inovações:

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

4 - As inovações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem ser levantadas pelos condóminos que as tenham efetuado ou que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e manutenção da obra, desde que:

- a) O possam fazer sem detrimento do edifício; e
- b) Exista acordo entre eles.

5 - Quando as inovações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

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

7 - Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 5.º do/a Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, em vigor a partir de 2012-09-13

Artigo 1426.º

(Encargos com as inovações)

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

2 - Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

3- Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.

4- O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

5 - Qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, efetuada nos termos do n.º 3 do artigo anterior, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 5.º do/a Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, em vigor a partir de 2012-09-13

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1427.º

(Reparações indispensáveis e urgentes)

1 - 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.

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

2 - São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Artigo 1428.º

(Destruição do edifício)

1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.
2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.
3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.
4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

Artigo 1429.º

(Seguro obrigatório)

- 1 - É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.
- 2 - O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1429.º-A

Regulamento do condomínio

- 1 - Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.
- 2 - Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1418.º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 2.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Secção IV

Administração das partes comuns do edifício

Artigo 1430.º

(Órgãos administrativos)

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

Artigo 1431.º

(Assembleia dos condóminos)

1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.
2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.
- 4 - A reunião prevista no n.º 1 deste artigo pode realizar-se, excepcionalmente, no primeiro trimestre de cada ano se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Artigo 1432.º

(Convocação e funcionamento da assembleia)

- 1 - A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.
- 2 - A convocatória indicada no n.º 1 é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.
- 3 - Na situação prevista no número anterior, o condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de recepção do respetivo e-mail convocatório.
- 4 - 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.
5. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
- 6 - 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.
- 7 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local.
- 8 - 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.
- 9 - As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, aplicando-se, neste caso, o disposto nos n.os 2 e 3.

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

10 - 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.

11 - O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9.

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

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1433.º

(Impugnação das deliberações)

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

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1434.º

(Compromisso arbitral)

1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

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

Artigo 1435.º

(Administrador)

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.

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

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

4 - O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.

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

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1435.º-A

Administrador provisório

1 - Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja 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.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 2.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1436.º

(Funções do administrador)

1 - 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) Verificar a existência do fundo comum de reserva;
- f) 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;
- g) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- h) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- i) 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 nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;
- j) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.
- l) Prestar contas à assembleia;
- m) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- n) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.
- o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
- p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;

q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração.

r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.

2 - 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 diferentes proveniências para a execução das mesmas, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.

3 - O administrador de condomínio que não cumprir 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-04-10

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

Artigo 1437.º

Representação do condomínio em juízo

1 - O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.

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.

3 - A apresentação pelo administrador de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 8/2022 - Diário da República n.º 6/2022, Série I de 2022-01-10, em vigor a partir de 2022-01-11

Artigo 1438.º

(Recurso dos actos do administrador)

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

Artigo 1438.º-A

Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 2.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01