

para cada zona do País; importa fraccionamento, para este efeito, a constituição de usufruto sobre uma parcela do terreno.

2. Também não é admitido o fraccionamento, quando dele possa resultar o encrave de qualquer das parcelas, ainda que seja respeitada a área fixada para a unidade de cultura.

3. O preceituado neste artigo abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, embora seja composto por prédios distintos.

ARTIGO 1377.º

(Possibilidade do fraccionamento)

A proibição do fraccionamento não é aplicável:

a) A terrenos que constituam partes componentes de prédios urbanos ou se destinem a algum fim que não seja a cultura;

b) Se o adquirente da parcela resultante do fraccionamento for proprietário de terreno contíguo ao adquirido, desde que a área da parte restante do terreno fraccionado corresponda, pelo menos, a uma unidade de cultura;

c) Se o fraccionamento tiver por fim a desintegração de terrenos para construção ou rectificação de estremas.

ARTIGO 1378.º

(Troca de terrenos)

A troca de terrenos aptos para cultura só é admissível:

a) Quando ambos os terrenos tenham área igual ou superior à unidade de cultura fixada para a respectiva zona;

b) Quando, tendo qualquer dos terrenos área inferior à unidade de cultura, da permuta resulte adquirir um dos proprietários terreno contíguo a outro que lhe pertença, em termos que lhe permitam constituir um novo prédio com área igual ou superior àquela unidade;

c) Quando, independentemente da área dos terrenos, ambos os permutantes adquiram terreno confinante com prédio seu.

ARTIGO 1379.º

(Sanções)

1. São anuláveis os actos de fraccionamento ou troca contrários ao disposto nos artigos 1376.º e 1378.º, bem como o fraccionamento efectuado ao abrigo da alínea c) do artigo 1377.º, se a construção não for iniciada dentro do prazo de três anos.

2. Têm legitimidade para a acção de anulação o Ministério Público ou qualquer proprietário que goze do direito de preferência nos termos do artigo seguinte.

3. A acção de anulação caduca no fim de três anos, a contar da celebração do acto ou do termo do prazo referido no n.º 1.

ARTIGO 1380.º

(Direito de preferência)

1. Os proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante.

2. Sendo vários os proprietários com direito de preferência, cabe este direito:

a) No caso de alienação de prédio encravado, ao proprietário que estiver onerado com a servidão de passagem;

b) Nos outros casos, ao proprietário que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respectiva zona.

3. Estando os preferentes em igualdade de circunstâncias, abrir-se-á licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

4. É aplicável ao direito de preferência conferido neste artigo o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, com as necessárias adaptações.

ARTIGO 1381.º

(Casos em que não existe o direito de preferência)

Não gozam do direito de preferência os proprietários de terrenos confinantes:

a) Quando algum dos terrenos constitua parte componente de um prédio urbano ou se destine a algum fim que não seja a cultura;

b) Quando a alienação abranja um conjunto de prédios que, embora dispersos, formem uma exploração agrícola de tipo familiar.

ARTIGO 1382.º

(Emparcelamento)

1. Chama-se emparcelamento o conjunto de operações de remodelação predial destinadas a pôr termo à fragmentação e dispersão dos prédios rústicos pertencentes ao mesmo titular, com o fim de melhorar as condições técnicas e económicas da exploração agrícola.

2. Os termos em que devem ser realizadas as operações de emparcelamento são fixados em legislação especial.

SECÇÃO VIII

Atravessadouros

ARTIGO 1383.º

(Abolição dos atravessadouros)

Consideram-se abolidos os atravessadouros, por mais antigos que sejam, desde que não se mostrem estabelecidos em proveito de prédios determinados, constituindo servidões.

ARTIGO 1384.º

(Atravessadouros reconhecidos)

São, porém, reconhecidos os atravessadouros com posse imemorial, que se dirijam a ponte ou fonte de manifestada utilidade, enquanto não existirem vias públicas destinadas à utilização ou aproveitamento de uma ou outra, bem como os admitidos em legislação especial.

CAPÍTULO IV

Propriedade das águas

SECÇÃO I

Disposições gerais

ARTIGO 1385.º

(Classificação das águas)

As águas são públicas ou particulares; as primeiras estão sujeitas ao regime estabelecido em leis especiais e as segundas às disposições dos artigos seguintes.

ARTIGO 1386.º

(Águas particulares)

1. São particulares:

a) As águas que nascerem em prédio particular e as pluviais que nele caírem, enquanto não transpuserem,

abandonadas, os limites do mesmo prédio ou daquele para onde o dono dele as tiver conduzido, e ainda as que, ultrapassando esses limites e correndo por prédios particulares, forem consumidas antes de se lançarem no mar ou em outra água pública;

b) As águas subterrâneas existentes em prédios particulares;

c) Os lagos e lagoas existentes dentro de um prédio particular, quando não sejam alimentados por corrente pública;

d) As águas originariamente públicas que tenham entrado no domínio privado até 21 de Março de 1868, por preocupação, doação régia ou concessão;

e) As águas públicas concedidas perpétuamente para regas ou melhoramentos agrícolas;

f) As águas subterrâneas existentes em terrenos públicos, municipais ou de freguesia, exploradas mediante licença e destinadas a regas ou melhoramentos agrícolas.

2. Não estando fixado o volume das águas referidas nas alíneas d), e) e f) do número anterior, entender-se-á que há direito apenas ao caudal necessário para o fim a que as mesmas se destinam.

ARTIGO 1387.º

(Obras para armazenamento ou derivação de águas; leito das correntes não navegáveis nem flutuáveis)

1. São ainda particulares:

a) Os poços, galerias, canais, levadas, aquedutos, reservatórios, albufeiras e demais obras destinadas à captação, derivação ou armazenamento de águas públicas ou particulares;

b) O leito ou álveo das correntes não navegáveis nem flutuáveis que atravessam terrenos particulares.

2. Entende-se por leito ou álveo a porção do terreno que a água cobre sem transbordar para o solo natural, habitualmente enxuto.

3. Quando a corrente passa entre dois prédios, pertence a cada proprietário o tracto compreendido entre a linha marginal e a linha média do leito ou álveo, sem prejuízo do disposto nos artigos 1328.º e seguintes.

4. As faces ou rampas e os capelos dos cômodos, valados, tapadas, muros de terra, alvenaria ou enrocamentos erguidos sobre a superfície natural do solo marginal não pertencem ao leito ou álveo da corrente, mas fazem parte da margem.

ARTIGO 1388.º

(Requisição de águas)

1. Em casos urgentes de incêndio ou calamidade pública, as autoridades administrativas podem, sem forma de processo nem indemnização prévia, ordenar a utilização imediata de quaisquer águas particulares necessárias para conter ou evitar os danos.

2. Se da utilização da água resultarem danos apreciáveis, têm os lesados direito a indemnização, paga por aqueles em benefício de quem a água foi utilizada.

SECÇÃO II

Aproveitamento das águas

ARTIGO 1389.º

(Fontes e nascentes)

O dono do prédio onde haja alguma fonte ou nascente de água pode servir-se dela e dispor do seu uso livremente, salvo as restrições previstas na lei e os direitos que terceiro haja adquirido ao uso da água por título justo.

ARTIGO 1390.º

(Títulos de aquisição)

1. Considera-se título justo de aquisição da água das fontes e nascentes, conforme os casos, qualquer meio legítimo de adquirir a propriedade de coisas imóveis ou de constituir servidões.

2. A usucapião, porém, só é atendida quando for acompanhada da construção de obras, visíveis e permanentes, no prédio onde exista a fonte ou nascente, que revelem a captação e a posse da água nesse prédio; sobre o significado das obras é admitida qualquer espécie de prova.

3. Em caso de divisão ou partilha de prédios sem intervenção de terceiro, a aquisição do direito de servidão nos termos do artigo 1549.º não depende da existência de sinais reveladores da destinação do antigo proprietário.

ARTIGO 1391.º

(Direitos dos prédios inferiores)

Os donos dos prédios para onde se derivam as águas vertentes de qualquer fonte ou nascente podem eventualmente aproveitá-las nesses prédios; mas a privação desse uso por efeito de novo aproveitamento que faça o proprietário da fonte ou nascente não constitui violação de direito.

ARTIGO 1392.º

(Restrições ao uso das águas)

1. Ao proprietário da fonte ou nascente não é lícito mudar o seu curso costumeiro, se os habitantes de uma povoação ou casal há mais de cinco anos se abastecerem dela ou das suas águas vertentes para gastos domésticos.

2. Se os habitantes da povoação ou casal não houverem adquirido por título justo o uso das águas, o proprietário tem direito a indemnização, que será paga, conforme os casos, pela respectiva junta de freguesia ou pelo dono do casal.

ARTIGO 1393.º

(Águas pluviais e de lagos e lagoas)

O disposto nos artigos antecedentes é aplicável, com as necessárias adaptações, às águas pluviais referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 1386.º e às águas dos lagos e lagoas compreendidas na alínea c) do mesmo número.

ARTIGO 1394.º

(Águas subterrâneas)

1. É lícito ao proprietário procurar águas subterrâneas no seu prédio, por meio de poços ordinários ou artesianos, minas ou quaisquer escavações, contanto que não prejudique direitos que terceiro haja adquirido por título justo.

2. Sem prejuízo do disposto no artigo 1396.º, a diminuição do caudal de qualquer água pública ou particular, em consequência da exploração de água subterrânea, não constitui violação de direitos de terceiro, excepto se a captação se fizer por meio de infiltrações provocadas e não naturais.

ARTIGO 1395.º

(Títulos de aquisição)

1. Consideram-se títulos justos de aquisição das águas subterrâneas os referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1390.º

2. A simples atribuição a terceiro do direito de explorar águas subterrâneas não importa, para o proprietário, privação do mesmo direito, se tal abdicção não resultar claramente do título.

ARTIGO 1396.º**(Restrições ao aproveitamento das águas)**

O proprietário que, ao explorar águas subterrâneas, altere ou faça diminuir as águas de fonte ou reservatório destinado a uso público é obrigado a repor as coisas no estado anterior; não sendo isso possível, deve fornecer, para o mesmo uso, em local apropriado, água equivalente àquela de que o público ficou privado.

ARTIGO 1397.º**(Águas originariamente públicas)**

As águas referidas nas alíneas d), e) e f) do n.º 1 do artigo 1386.º são inseparáveis dos prédios a que se destinam, e o direito sobre elas caduca, revertendo as águas ao domínio público, se forem abandonadas, ou não se fizer delas um uso proveitoso correspondente ao fim a que eram destinadas ou para que foram concedidas.

SECÇÃO III**Condomínio das águas****ARTIGO 1398.º****(Despesas de conservação)**

1. Pertencendo a água a dois ou mais co-utentes, todos devem contribuir para as despesas necessárias ao conveniente aproveitamento dela, na proporção do seu uso, podendo para esse fim executar-se as obras necessárias e fazer-se os trabalhos de pesquisa indispensáveis, quando se reconheça haver perda ou diminuição de volume ou caudal.

2. O co-utente não pode eximir-se do encargo, renunciando ao seu direito em benefício dos outros co-utentes, contra a vontade destes.

ARTIGO 1399.º**(Divisão de águas)**

A divisão das águas comuns, quando deva realizar-se, é feita, no silêncio do título, em proporção da superfície, necessidades e natureza da cultura dos terrenos a regar, podendo repartir-se o caudal ou o tempo da sua utilização, como mais convier ao seu bom aproveitamento.

ARTIGO 1400.º**(Costumes na divisão de águas)**

1. As águas fruídas em comum que, por costume seguido há mais de vinte anos, estiverem divididas ou subordinadas a um regime estável e normal de distribuição continuam a ser aproveitadas por essa forma, sem nova divisão.

2. A obrigatoriedade do costume impõe-se também aos co-utentes que não sejam donos da água, sem prejuízo dos direitos do proprietário, que pode a todo o tempo desviá-la ou reivindicá-la, se estiver a ser aproveitada por quem não tem nem adquiriu direito a ela.

ARTIGO 1401.º**(Costumes abolidos)**

1. Consideram-se abolidos no aproveitamento das águas o costume de as utilizar pelo sistema de torna-torna ou outros semelhantes, mediante os quais a água pertença

ao primeiro ocupante, sem outra norma de distribuição que não seja o arbítrio; as águas que assim tenham sido utilizadas consideram-se indivisas para todos os efeitos.

2. Consideram-se igualmente abolidos os costumes de romper ou esvaziar os açudes e diques construídos superiormente, distraindo deles água para ser utilizada em prédios ou engenhos inferiormente situados que não têm direito ao aproveitamento; se existir direito ao aproveitamento, consideram-se as águas indivisas.

ARTIGO 1402.º**(Interpretação dos títulos)**

Sempre que dos títulos não resulte outro sentido, entende-se por uso contínuo o de todos os instantes; por uso diário, o de vinte e quatro horas a contar da meia-noite; por uso diurno ou nocturno, o que medeia entre o nascer e o pôr do Sol ou vice-versa; por uso semanal, o que principia ao meio-dia de domingo e termina à mesma hora em igual dia da semana seguinte; por uso estival, o que começa em 1 de Abril e termina em 1 de Outubro seguinte; por uso hiberna, o que corresponde aos outros meses do ano.

CAPÍTULO V**Compropriedade****SECÇÃO I****Disposições gerais****ARTIGO 1403.º****(Noção)**

1. Existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

2. Os direitos dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se, todavia, quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo.

ARTIGO 1404.º**(Aplicação das regras da compropriedade a outras formas de comunhão)**

As regras da compropriedade são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à comunhão de quaisquer outros direitos, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um deles.

ARTIGO 1405.º**(Posição dos comproprietários)**

1. Os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas e nos termos dos artigos seguintes.

2. Cada consorte pode reivindicar de terceiro a coisa comum, sem que a este seja lícito opor-lhe que ela lhe não pertence por inteiro.

SECÇÃO II

Direitos e encargos do comproprietário**ARTIGO 1406.º****(Uso da coisa comum)**

1. Na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito.

2. O uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título.

ARTIGO 1407.º**(Administração da coisa)**

1. É aplicável aos comproprietários, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 985.º; para que haja, porém, a maioria dos consortes exigida por lei, é necessário que eles representem, pelo menos, metade do valor total das quotas.

2. Quando não seja possível formar a maioria legal, a qualquer dos consortes é lícito recorrer ao tribunal, que decidirá segundo juízos de equidade.

3. Os actos realizados pelo comproprietário contra a oposição da maioria legal dos consortes são anuláveis e tornam o autor responsável pelo prejuízo a que der causa.

ARTIGO 1408.º**(Disposição e oneração da quota)**

1. O comproprietário pode dispor de toda a sua quota na comunhão ou de parte dela, mas não pode, sem consentimento dos restantes consortes, alienar nem onerar parte especificada da coisa comum.

2. A disposição ou oneração de parte especificada sem consentimento dos consortes é havida como disposição ou oneração de coisa alheia.

3. A disposição da quota está sujeita à forma exigida para a disposição da coisa.

ARTIGO 1409.º**(Direito de preferência)**

1. O comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes.

2. É aplicável à preferência do comproprietário, com as adaptações convenientes, o disposto nos artigos 416.º a 418.º

3. Sendo dois ou mais os preferentes, a quota alienada é adjudicada a todos, na proporção das suas quotas.

ARTIGO 1410.º**(Acção de preferência)**

1. O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos oito dias seguintes ao despacho que ordene a citação dos réus.

2. O direito de preferência e a respectiva acção não são prejudicados pela modificação ou distrate da alienação, ainda que estes efeitos resultem de confissão ou transacção judicial.

ARTIGO 1411.º**(Benfeitorias necessárias)**

1. Os comproprietários devem contribuir, em proporção das respectivas quotas, para as despesas necessárias à conservação ou fruição da coisa comum, sem prejuízo da faculdade de se eximirem do encargo renunciando ao seu direito.

2. A renúncia, porém, não é válida sem o consentimento dos restantes consortes, quando a despesa tenha sido anteriormente aprovada pelo interessado, e é revogável sempre que as despesas previstas não venham a realizar-se.

3. A renúncia do comproprietário está sujeita à forma prescrita para a doação e aproveita a todos os consortes, na proporção das respectivas quotas.

ARTIGO 1412.º**(Direito de exigir a divisão)**

1. Nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando se houver convencionado que a coisa se conserve indivisa.

2. O prazo fixado para a indivisão da coisa não excederá cinco anos; mas é lícito renovar este prazo, uma ou mais vezes, por nova convenção.

3. A cláusula de indivisão vale em relação a terceiros, mas deve ser registada para tal efeito, se a propriedade respeitar a coisas imóveis ou a coisas móveis sujeitas a registo.

ARTIGO 1413.º**(Processo da divisão)**

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 ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

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

ARTIGO 1418.º**(Individualização das fracções)**

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 per milagem do valor total do prédio.

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

1. O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.

2. A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º

SECÇÃO III**Direitos e encargos dos condóminos****ARTIGO 1420.º****(Direitos dos condóminos)**

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

ARTIGO 1421.º**(Partes comuns do prédio)**

1. São comuns as seguintes partes do edifício:

a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso do último pavimento;

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 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) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

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 acordo de todos os condóminos.

ARTIGO 1423.º**(Direitos de preferência e de divisão)**

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

ARTIGO 1424.º**(Encargos de conservação e fruição)**

1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

2. Porém, as despesas relativas 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.

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

ARTIGO 1425.º**(Inovações)**

1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

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

ARTIGO 1426.º

(Encargos com as inovações)

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

2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação só podem, no entanto, ser compelidos a concorrer para as respectivas despesas se a sua recusa for judicialmente havida como infundada.

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

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

ARTIGO 1427.º

(Reparações indispensáveis e urgentes)

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

ARTIGO 1428.º

(Destruição do edifício)

1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.

2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.

3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.

4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

ARTIGO 1429.º

(Seguro obrigatório)

1. É obrigatório o seguro do edifício contra o risco de incêndio.

2. Qualquer dos condóminos pode efectuar o seguro quando o administrador o não tenha feito, ficando com o direito de reaver de cada um dos outros a parte que lhe couber no prémio.

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 permissão a que o artigo 1418.º se refere.

ARTIGO 1431.º

(Assembleia dos condóminos)

1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.

2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

ARTIGO 1432.º

(Convocação e funcionamento da assembleia)

1. A assembleia é convocada por meio de carta registada com aviso de recepção, enviada com dez dias de antecedência, na qual se indicará o dia, hora e local da reunião.

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

3. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, é convocada nova reunião dentro dos dez dias imediatos, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos proprietários presentes, desde que estes representem, pelo menos, um terço do capital.

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. 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 esse efeito.

ARTIGO 1434.º

(Compromisso arbitral)

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

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 de dois anos, renováveis.

ARTIGO 1436.º

(Funções do administrador)

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

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Efectuar e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio;
- 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.

ARTIGO 1437.º

(Legitimidade do administrador)

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

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

3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

ARTIGO 1438.º

(Recurso dos actos do administrador)

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

TÍTULO III

Do usufruto, uso e habitação

CAPÍTULO I

Disposições gerais

ARTIGO 1439.º

(Noção)

Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância.

ARTIGO 1440.º

(Constituição)

O usufruto pode ser constituído por contrato, testamento, usucapião ou disposição da lei.

ARTIGO 1441.º

(Usufruto simultâneo e sucessivo)

O usufruto pode ser constituído em favor de uma ou mais pessoas, simultânea ou sucessivamente, contanto que existam ao tempo em que o direito do primeiro usufrutuário se torne efectivo.

ARTIGO 1442.º

(Direito de acrescer)

Salvo estipulação em contrário, o usufruto constituído por contrato ou testamento em favor de várias pessoas conjuntamente só se consolida com a propriedade por morte da última que sobreviver.

ARTIGO 1443.º

(Duração)

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, o usufruto não pode exceder a vida do usufrutuário; sendo constituído a favor de uma pessoa colectiva, de direito público ou privado, a sua duração máxima é de trinta anos.

ARTIGO 1444.º

(Trespasse a terceiro)

1. O usufrutuário pode trespassar a outrem o seu direito, definitiva ou temporariamente, bem como onerá-lo, salvas as restrições impostas pelo título constitutivo ou pela lei.

2. O usufrutuário responde pelos danos que as coisas padecerem por culpa da pessoa que o substituir.

ARTIGO 1445.º

(Direitos e obrigações do usufrutuário)

Os direitos e obrigações do usufrutuário são regulados pelo título constitutivo do usufruto; na falta ou insuficiência deste, observar-se-ão as disposições seguintes.

CAPÍTULO II

Direitos do usufrutuário

ARTIGO 1446.º

(Uso, fruição e administração da coisa ou do direito)

O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino económico.

ARTIGO 1447.º

(Indemnização do usufrutuário)

O usufrutuário, ao começar o usufruto, não é obrigado a abonar ao proprietário despesa alguma feita; mas, findo o usufruto, o proprietário é obrigado a indemnizar aquele das despesas de cultura, sementes ou matérias-primas e, de um modo geral, de todas as despesas de produção feitas pelo usufrutuário, até ao valor dos frutos que vierem a ser colhidos.

ARTIGO 1448.º**(Alienação dos frutos antes da colheita)**

Se o usufrutuário tiver alienado frutos antes da colheita e o usufruto se extinguir antes que sejam colhidos, a alienação subsiste, mas o produto dela pertence ao proprietário, deduzida a indemnização a que o artigo anterior se refere.

ARTIGO 1449.º**(Âmbito do usufruto)**

O usufruto abrange as coisas acrescidas e todos os direitos inerentes à coisa usufruída.

ARTIGO 1450.º**(Benfeitorias úteis e voluptuárias)**

1. O usufrutuário tem a faculdade de fazer na coisa usufruída as benfeitorias úteis e voluptuárias que bem lhe parecer, contanto que não altere a sua forma ou substância, nem o seu destino económico.

2. É aplicável ao usufrutuário, quanto a benfeitorias úteis e voluptuárias, o que neste código se prescreve relativamente ao possuidor de boa fé.

ARTIGO 1451.º**(Usufruto de coisas consumíveis)**

1. Quando o usufruto tiver por objecto coisas consumíveis, pode o usufrutuário servir-se delas ou aliená-las, mas é obrigado a restituir o seu valor, findo o usufruto, no caso de as coisas terem sido estimadas; se o não foram, a restituição será feita pela entrega de outras do mesmo género, qualidade ou quantidade, ou do valor destas na conjuntura em que findar o usufruto.

2. O usufruto de coisas consumíveis não importa transferência da propriedade para o usufrutuário.

ARTIGO 1452.º**(Usufruto de coisas deterioráveis)**

1. Se o usufruto abranger coisas que, não sendo consumíveis, são, todavia, susceptíveis de se deteriorarem pelo uso, não é o usufrutuário obrigado a mais do que restituí-las no fim do usufruto como se encontrarem, a não ser que tenham sido deterioradas por uso diverso daquele que lhes era próprio ou por culpa do usufrutuário.

2. Se as não apresentar, o usufrutuário responde pelo valor que as coisas tinham na conjuntura em que começou o usufruto, salvo se provar que perderam todo o seu valor em uso legítimo.

ARTIGO 1453.º**(Perecimento natural de árvores e arbustos)**

1. Ao usufrutuário de árvores ou arbustos é lícito aproveitar-se das que forem perecendo naturalmente.

2. Tratando-se, porém, de árvores ou arbustos frutíferos, o usufrutuário é obrigado a plantar tantos pés quantos os que perecerem naturalmente, ou a substituir esta cultura por outra igualmente útil para o proprietário, se for impossível ou prejudicial a renovação de plantas do mesmo género.

ARTIGO 1454.º**(Perecimento accidental de árvores e arbustos)**

1. As árvores ou arbustos que caíam ou sejam arrancados ou quebrados por acidente pertencem ao proprietário, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo seguinte quando se trate de matas ou árvores de corte.

2. O usufrutuário pode, todavia, aplicar essas árvores e arbustos às reparações que seja obrigado a fazer, ou exigir que o proprietário as retire, desocupando o terreno.

ARTIGO 1455.º**(Usufruto de matas e árvores de corte)**

1. O usufrutuário de matas ou quaisquer árvores isoladas que se destinem à produção de madeira ou lenha deve observar, nos cortes, a ordem e as praxes usadas pelo proprietário ou, na sua falta, o uso da terra.

2. Se, em consequência de ciclone, incêndio, requisição do Estado ou outras causas análogas, vier a ser prejudicada consideravelmente a fruição normal do usufrutuário, deve o proprietário compensá-lo até ao limite dos juros da quantia correspondente ao valor das árvores mortas, ou até ao limite dos juros da importância recebida.

ARTIGO 1456.º**(Usufruto de plantas de viveiro)**

O usufrutuário de plantas de viveiro é obrigado a conformar-se, no arranque das plantas, com a ordem e praxes do proprietário ou, na sua falta, com o uso da terra, tanto pelo que toca ao tempo e modo do arranque como pelo que respeita ao tempo e modo de retanchar o viveiro.

ARTIGO 1457.º**(Exploração de minas)**

1. O usufrutuário de concessão mineira deve conformar-se, na exploração das minas, com as praxes seguidas pelo respectivo titular.

2. O usufrutuário de terrenos onde existam explorações mineiras tem direito às quantias devidas ao proprietário do solo, quer a título de renda, quer por qualquer outro título, em proporção do tempo que durar o usufruto.

ARTIGO 1458.º**(Exploração de pedreiras)**

1. O usufrutuário não pode abrir de novo pedreiras sem consentimento do proprietário; mas, se elas já estiverem em exploração ao começar o usufruto, o usufrutuário a faculdade de explorá-las, conformando-se com as praxes observadas pelo proprietário.

2. A proibição não inibe o usufrutuário de extrair pedra do solo para reparações ou obras a que seja obrigado.

ARTIGO 1459.º**(Exploração de águas)**

1. O usufrutuário pode, em benefício do prédio usufruído, procurar águas subterrâneas por meio de poços, minas ou outras escavações.

2. As benfeitorias a que o número anterior se refere ficam sujeitas ao que neste código se dispõe quanto ao possuidor de boa fé.

ARTIGO 1460.º**(Constituição de servidões)**

1. Relativamente à constituição de servidões activas, o usufrutuário goza dos mesmos direitos do proprietário, mas não lhe é lícito constituir encargos que ultrapassem a duração do usufruto.

2. O proprietário não pode constituir servidões sem consentimento do usufrutuário, desde que delas resulte diminuição do valor do usufruto.

ARTIGO 1461.º**(Tesouros)**

Se o usufrutuário descobrir na coisa usufruída algum tesouro, observar-se-ão as disposições deste código acerca dos que acham tesouros em propriedade alheia.

ARTIGO 1462.º**(Usufruto sobre universalidades de animais)**

1. Se o usufruto for constituído numa universalidade de animais, é o usufrutuário obrigado a substituir com as crias novas as cabeças que, por qualquer motivo, vierem a faltar.

2. Se os animais se perderem, na totalidade ou em parte, por caso fortuito, sem produzirem outros que os substituam, o usufrutuário é tão-somente obrigado a entregar as cabeças restantes.

3. Neste caso, porém, o usufrutuário é responsável pelos despojos dos animais, quando de tais despojos se tenha aproveitado.

ARTIGO 1463.º**(Usufruto de rendas vitalícias)**

O usufrutuário de rendas vitalícias tem direito a perceber as prestações correspondentes à duração do usufruto, sem ser obrigado a qualquer restituição.

ARTIGO 1464.º**(Usufruto de capitais postos a juro)**

1. O usufrutuário de capitais postos a juro ou a qualquer outro interesse, ou investidos em títulos de crédito, tem o direito de perceber os frutos correspondentes à duração do usufruto.

2. Não é lícito levantar ou investir capitais sem o acordo dos dois titulares; no caso de divergência, pode ser judicialmente suprido o consentimento, quer do proprietário, quer do usufrutuário.

ARTIGO 1465.º**(Usufruto constituído sobre dinheiro e usufruto de capitais levantados)**

1. Se o usufruto tiver por objecto certa quantia, e bem assim quando no decurso do usufruto sejam levantados capitais nos termos do artigo anterior, tem o usufrutuário a faculdade de administrar esses valores como bem lhe parecer, desde que preste a devida caução; neste caso, corre por sua conta o risco da perda da soma usufruída.

2. Se o usufrutuário não quiser usar desta faculdade, é aplicável o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

ARTIGO 1466.º**(Prémios e outras utilidades aleatórias)**

O usufrutuário de títulos de crédito tem direito à fruição dos prémios ou outras utilidades aleatórias produzidas pelo título.

ARTIGO 1467.º**(Usufruto de títulos de participação)**

1. O usufrutuário de acções ou de partes sociais tem direito:

a) Aos lucros distribuídos correspondentes ao tempo de duração do usufruto;

b) A votar nas assembleias gerais, salvo quando se trate de deliberações que importem alteração dos estatutos ou dissolução da sociedade;

c) A usufruir os valores que, no acto de liquidação da sociedade ou da quota, caibam à parte social sobre que incide o usufruto.

2. Nas deliberações que importem alteração dos estatutos ou dissolução da sociedade, o voto pertence conjuntamente ao usufrutuário e ao titular da raiz.

CAPITULO III**Obrigações do usufrutuário****ARTIGO 1468.º****(Relação de bens e caução)**

Antes de tomar conta dos bens, o usufrutuário deve:

a) Relacioná-los, com citação ou assistência do proprietário, declarando o estado deles, bem como o valor dos móveis, se os houver;

b) Prestar caução, se esta lhe for exigida, tanto para a restituição dos bens ou do respectivo valor, sendo bens consumíveis, como para a reparação das deteriorações que venham a padecer por sua culpa, ou para o pagamento de qualquer outra indemnização que seja devida.

ARTIGO 1469.º**(Dispensa de caução)**

1. A caução não é exigível do alienante com reserva de usufruto, nem dos pais como usufrutuários legais dos bens dos filhos menores, nos termos e com as excepções do artigo 1897.º

2. Pode igualmente o usufrutuário, no título constitutivo do usufruto, ser dispensado de prestar caução.

ARTIGO 1470.º**(Falta de caução)**

1. Se o usufrutuário não prestar a caução devida, tem o proprietário a faculdade de exigir que os imóveis se arrendem ou ponham em administração, que os móveis se vendam ou lhe sejam entregues, que os capitais, bem como a importância dos preços das vendas, se dêem a juros ou se empreguem em títulos de crédito nominativos, que os títulos ao portador se convertam em nominativos ou se depositem nas mãos de terceiro, ou que se adoptem outras medidas adequadas.

2. Não havendo acordo do usufrutuário quanto ao destino dos bens, decidirá o tribunal.

ARTIGO 1471.º**(Obras e melhoramentos)**

1. O usufrutuário é obrigado a consentir ao proprietário quaisquer obras ou melhoramentos de que seja susceptível a coisa usufruída, e também quaisquer novas plantações, se o usufruto recair em prédios rústicos, contanto que dos actos do proprietário não resulte diminuição do valor do usufruto.

2. Das obras ou melhoramentos realizados tem o usufrutuário direito ao usufruto, sem ser obrigado a pagar juros das somas desembolsadas pelo proprietário ou qualquer outra indemnização; no caso, porém, de as obras ou melhoramentos aumentarem o rendimento líquido da coisa usufruída, o aumento pertence ao proprietário.

ARTIGO 1472.º**(Reparações ordinárias)**

1. Estão a cargo do usufrutuário tanto as reparações ordinárias indispensáveis para a conservação da coisa como as despesas de administração.

2. Não se consideram ordinárias as reparações que, no ano em que forem necessárias, excedam dois terços do rendimento líquido desse ano.

3. O usufrutuário pode eximir-se das reparações ou despesas a que é obrigado, renunciando ao usufruto.

ARTIGO 1473.º**(Reparações extraordinárias)**

1. Quanto às reparações extraordinárias, só incumbe ao usufrutuário avisar em tempo o proprietário, para que este, querendo, as mande fazer; se, porém, elas se tiverem tornado necessárias por má administração do usufrutuário, é aplicável o disposto no artigo anterior.

2. Se o proprietário, depois de avisado, não fizer as reparações extraordinárias, e estas forem de utilidade real, pode o usufrutuário fazê-las a expensas suas e exigir a importância despendida, ou o pagamento do valor que tiverem no fim do usufruto, se este valor for inferior ao custo.

3. Se o proprietário fizer as reparações, observar-se-á o disposto no n.º 2 do artigo 1471.º

ARTIGO 1474.º**(Impostos e outros encargos anuais)**

O pagamento dos impostos e quaisquer outros encargos anuais que incidam sobre o rendimento dos bens usufruídos incumbe a quem for titular do usufruto no momento do vencimento.

ARTIGO 1475.º**(Actos lesivos da parte de terceiros)**

O usufrutuário é obrigado a avisar o proprietário de qualquer facto de terceiro, de que tenha notícia, sempre que ele possa lesar os direitos do proprietário; se o não fizer, responde pelos danos que este venha a sofrer.

CAPÍTULO IV**Extinção do usufruto****ARTIGO 1476.º****(Causas de extinção)**

1. O usufruto extingue-se:

a) Por morte do usufrutuário, ou chegado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício;

b) Pela reunião do usufruto e da propriedade na mesma pessoa;

c) Pelo seu não exercício durante vinte anos, qualquer que seja o motivo;

d) Pela perda total da coisa usufruída;

e) Pela renúncia.

2. A renúncia não requer aceitação do proprietário.

ARTIGO 1477.º**(Usufruto até certa idade de terceira pessoa)**

O usufruto concedido a alguém até certa idade de terceira pessoa durará pelos anos prefixos, ainda que o terceiro faleça antes da idade referida, excepto se o usufruto tiver sido concedido só em atenção à existência de tal pessoa.

ARTIGO 1478.º**(Perda parcial e «rei mutatio»)**

1. Se a coisa ou direito usufruído se perder só em parte, continua o usufruto na parte restante.

2. O disposto no número anterior é aplicável no caso de a coisa se transformar noutra que ainda tenha valor, embora com finalidade económica distinta.

ARTIGO 1479.º**(Destruição de edifícios)**

1. Se o usufruto for constituído em algum prédio urbano e este for destruído por qualquer causa, tem o usufrutuário direito a desfrutar o solo e os materiais restantes.

2. O proprietário da raiz pode, porém, reconstruir o prédio, ocupando o solo e os materiais, desde que pague ao usufrutuário, durante o usufruto, os juros correspondentes ao valor do mesmo solo e dos materiais.

3. As disposições dos números anteriores são igualmente aplicáveis, se o usufruto for constituído em algum prédio rústico de que faça parte o edifício destruído.

ARTIGO 1480.º**(Indemnizações)**

1. Se a coisa ou direito usufruído se perder, deteriorar ou diminuir de valor, e o proprietário tiver direito a ser indemnizado, o usufruto passa a incidir sobre a indemnização.

2. O disposto no número antecedente é aplicável à indemnização resultante de expropriação ou requisição da coisa ou direito, à indemnização devida por extinção do direito de superfície, ao preço da remição do foro e a outros casos análogos.

ARTIGO 1481.º**(Seguro da coisa destruída)**

1. Se o usufrutuário tiver feito o seguro da coisa ou pago os prémios pelo seguro já feito, o usufruto transfere-se para a indemnização devida pelo segurador.

2. Tratando-se de um edifício, o proprietário pode reconstruí-lo, transferindo-se, neste caso, o usufruto para o novo edifício; se, porém, a soma despendida na reconstrução for superior à indemnização recebida, o direito do usufrutuário será proporcional à indemnização.

3. Sendo os prémios pagos pelo proprietário, a este pertence por inteiro a indemnização que for devida.