

# **Código Civil - artigos 1314 a 1358**

## **"Artigo 1314.<sup>º</sup>**

(Âmbito do condomínio)

1. O condomínio pode ser integrado por um único edifício ou por um conjunto de edifícios.
2. Para que um conjunto de edifícios possa integrar um mesmo condomínio é necessário que os edifícios que o compõem estejam funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns ao conjunto dos edifícios afectadas ao uso de todos ou parte dos condóminos.
3. No caso referido no número anterior, é considerado edifício cada bloco ou corpo distinto dotado de autonomia funcional e saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública, ainda que seja construído sobre pódium comum.
4. Entende-se por prédio, para efeitos do disposto no presente capítulo, o solo e o edifício ou conjunto de edifícios que integram o condomínio.

## **Artigo 1315.<sup>º</sup>**

(Objecto da propriedade horizontal)

1. 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 condomínio ou para a via pública.
2. Podem ainda constituir fracções autónomas os lugares de estacionamento, desde que o respectivo espaço seja suficientemente delimitado e tenha saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública, mesmo que esses lugares não constituam unidades distintas e isoladas entre si.
3. Entende-se por espaço suficientemente delimitado a área individualizada pela demarcação, por forma indelével, dos seus limites de contiguidade, com afixação de numeração ou designação própria e, quando seja o caso, a indicação da designação da fracção autónoma em que esteja integrada, ou a cujo uso exclusivo se ache afecto.

## **Artigo 1316.<sup>º</sup>**

(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 de compropriedade, atribuindo-

se a cada consorte a quota que lhe tiver sido fixada nos termos do n.º 1 do artigo 1318.<sup>º</sup> ou, na falta de fixação, a quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.

2. Caso o condomínio incida sobre um conjunto de edifícios estruturalmente autónomos, a nulidade do título que derive da falta das condições pressupostas no n.º 2 do artigo 1314.<sup>º</sup> leva à sujeição de cada edifício ao regime que se lhe aplicaria se não integrasse um mesmo condomínio.

3. A nulidade do título é invocável por qualquer condómino ou outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo, bem como pelo Ministério Público sob participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

## SECÇÃO II

### Constituição

#### Artigo 1317.<sup>º</sup>

(Princípio geral)

1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, acto administrativo, usucapião ou decisão judicial.

2. A constituição da propriedade horizontal por acto administrativo dá-se nos casos de destinação do prédio à construção em fracções autónomas, valendo como título constitutivo a memória descriptiva das fracções autónomas que acompanha o projecto de construção, logo que esteja aprovado pela entidade competente.

3. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ser proferida, nomeadamente, em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário, podendo ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1315.<sup>º</sup>

#### Artigo 1318.<sup>º</sup>

(Individualização das fracções)

1. As fracções autónomas são individualizadas nos títulos constitutivos da propriedade horizontal e nas descrições prediais por uma designação distinta ou qualquer outra referência que as diferencie das demais, fixando-se, através de critérios objectivos definidos pelo requerente, o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do condomínio.

2. Se o condomínio puder ser sujeito a um regime de administração complexa, nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 1328.<sup>º</sup>, será atribuído, além do valor percentual ou permilar da fracção no condomínio, o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence.

3. A designação de cada fracção autónoma, de edifício composto por mais do que uma fracção, é formada pelo número do piso ou andar ou outra designação convencional

destes e por uma letra maiúscula, segundo a ordem alfabética, ou numeração que lhe competir no piso ou andar do edifício em que se localiza.

4. A designação de cada fracção autónoma deve ser afixada com carácter visível e permanente no respectivo acesso ou junto dele.

#### Artigo 1319.<sup>º</sup>

(Individualização dos edifícios e dos subcondomínios)

1. Sendo o condomínio integrado por um conjunto de edifícios, é atribuída a cada edifício, independentemente do regime de administração a que fique sujeito o condomínio, uma designação própria formada por um número ou por uma letra maiúscula, de acordo com uma sequência que atenda à disposição dos edifícios, ou por outra expressão convencional.

2. O preceituado no número anterior é igualmente aplicável, com as devidas adaptações, aos subcondomínios que o título constitutivo preveja nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo seguinte; no caso da alínea a) a designação dos subcondomínios, quando não coincidentes com os edifícios, tem de ser diferenciável da adoptada para estes.

#### Artigo 1320.<sup>º</sup>

(Outras menções constantes do título)

1. Além das especificações referidas nos dois artigos anteriores, o título constitutivo deve ainda conter a menção do fim a que se destina cada fracção, e cada parte comum que seja afectada a fins específicos.

2. O título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

a) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um conjunto de edifícios ao regime de administração complexa, independentemente do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1328.<sup>º</sup>, e para o efeito delimitar os respectivos subcondomínios;

b) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um único edifício ao regime de administração complexa, observados os pressupostos definidos no n.º 3 do artigo 1328.<sup>º</sup>, e para o efeito delimitar os respectivos subcondomínios;

c) O regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição, segurança e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;

d) A previsão da obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios emergentes das relações do condomínio.

3. A cláusula prevista na alínea a) do número anterior só pode prever subcondomínios não coincidentes com os próprios edifícios que compõem o condomínio quando tal corresponda a interesses dignos de protecção legal, e a delimitação se faça com base em critérios razoáveis.

## **Artigo 1321.º**

(Modificação do título)

1. O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado mediante deliberação tomada pela unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, ou excepcionalmente do respectivo subcondomínio, nos termos da alínea e) do artigo 1367.º, devendo essa deliberação, em qualquer dos casos, constar de documento com as respectivas assinaturas reconhecidas; a inobservância do disposto nos artigos 1314.º e 1315.º importa a nulidade da deliberação e a aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 3 do artigo 1316.º
2. Se faltar a unanimidade, mas a proposta de modificação houver obtido o voto favorável de condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio ou do subcondomínio, consoante os casos, pode solicitar-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos.
3. O suprimento referido no número anterior nunca será dado em violação do disposto na lei ou de interesses ponderosos dos condóminos que não deram o seu consentimento.
4. No que diga respeito aos elementos referidos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo anterior, a regra da unanimidade prevista no n.º 1 é substituída pela da maioria representativa do valor.
5. As modificações do título constitutivo relativas à destinação das partes comuns ficam sujeitas ao regime fixado no artigo 1334.º; ao mesmo regime ficam sujeitas as modificações relativas à destinação das partes próprias, com a diferença de que dependem também do acordo dos respectivos titulares.

## **Artigo 1322.º**

(Junção e divisão de fracções autónomas)

1. Não é necessária a autorização dos restantes condóminos para a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.
2. A contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de juntar fracções autónomas com outras correspondentes a lugares de estacionamento e a arrecadações.
3. À divisão de fracções aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos números anteriores, salvo se a lei ou o título constitutivo impedirem a divisão, ou definirem outros critérios para a sua admissibilidade.
4. Ao condómino que juntar ou dividir as fracções cabe o poder de, por acto unilateral constante de documento com assinatura reconhecida, introduzir a correspondente modificação no título constitutivo.
5. O acto de junção e divisão de fracções autónomas deve ser participado pelo interessado, para efeitos de harmonização da memória descritiva e da matriz, às entidades públicas competentes, respectivamente, para a aprovação ou fiscalização das

construções e para a cobrança de impostos sobre os prédios, dando-se ainda conhecimento ao órgão de administração do edifício no prazo de 30 dias.

## SECÇÃO III

Direitos dos condóminos sobre o prédio e suas limitações

Artigo 1323.º

(Direitos dos condóminos sobre o prédio)

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do condomínio.
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 desonrar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1324.º

(Partes comuns do condomínio)

1. São comuns as seguintes partes do condomínio:
  - a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal;
  - b) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura dos edifícios;
  - c) Os pátios e jardins anexos ao edifício ou edifícios do condomínio;
  - d) Os terraços de cobertura ou telhados dos edifícios do condomínio;
  - e) Os ascensores;
  - f) As entradas, vestíbulos, escadas, corredores e vias de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
  - g) As instalações gerais de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes.
  - h) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro, salvo se constituírem fracção autónoma nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal;
  - i) Os lugares de estacionamento, quando não constituam fracções autónomas nem partes integrantes das mesmas, nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 1315.º;
  - j) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

2. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos:

- a) As partes comuns previstas nas alíneas c) a e) do número anterior, desde que exista uma destinação objectiva das mesmas à utilização exclusiva por parte das fracções em causa;
- b) Os lugares de estacionamento referidos na alínea i) do número anterior, devendo os mesmos ficar delimitados nos termos do n.º 3 do artigo 1315.º

3. Sendo o condomínio composto por edifícios estruturalmente autónomos, poderá o título constitutivo considerar como partes de cada edifício o direito ao solo em que este está implantado, assim como os pátios e jardins anexos ao mesmo que estejam funcionalmente afectos ao seu uso exclusivo; os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de edifício estruturalmente autónomo, e se este for constituído apenas por uma fracção, as restantes partes do mesmo, consideram-se, no silêncio do título, partes do edifício a que pertencem.

4. Independentemente do disposto no número anterior, encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, as partes comuns do condomínio dividem-se, para efeitos de administração do condomínio, em partes comuns de cada um dos subcondomínios e partes comuns de todo o condomínio, conforme discriminam os artigos 1365.º e 1366.º

#### Artigo 1325.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, respectivamente, 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 prédio;
- b) Dar à fracção uso diverso do fim a que a mesma é destinada;
- c) Praticar quaisquer actos ou actividades que estejam proibidos no título constitutivo.

3. O título constitutivo da propriedade horizontal, o regulamento e os órgãos do condomínio não podem impor limitações abusivas aos direitos dos condóminos, quanto às partes próprias ou comuns; consideram-se abusivas as limitações que não sejam justificadas pela especial destinação, localização ou características do prédio, ou por exigências de utilização comum ou convivência.

#### Artigo 1326.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.

## SECÇÃO IV

Administração do condomínio

### SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1327.º

(Objecto)

A administração do condomínio abrange os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a conservação e o melhoramento das partes comuns do prédio, bem como os demais actos que, nos termos do presente capítulo, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio.

Artigo 1328.º

(Regimes de administração)

1. A administração do condomínio pode ficar sujeita ao regime de administração simples, regulado na subsecção seguinte, ou ser submetida, nos termos dos números seguintes, ao regime de administração complexa, disciplinado na subsecção III.

2. O condomínio sobre um conjunto de edifícios é passível de ser submetido ao regime de administração complexa:

- a) Quando o título constitutivo contenha a cláusula prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 1320.º; ou
- b) Quando, na falta da cláusula referida na alínea anterior, dois ou mais dos edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções.

3. O condomínio sobre um único edifício só é passível de ser submetido ao regime de administração complexa se assim o permitir o título constitutivo da propriedade horizontal e desde que cada uma das secções de que o edifício é constituído:

- a) Seja composta por várias fracções autónomas;
- b) Possua acesso individualizado;
- c) Disponha de partes comuns destinadas ao seu serviço; e

d) Esteja afectada, no título constitutivo, a uma finalidade própria e distinta das outras secções do edifício.

4. Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores, o condomínio ficará sujeito ao regime de administração simples até que a assembleia de um dos subcondomínios eleja uma administração própria, salvo se o título constitutivo da propriedade horizontal dispuser em sentido distinto.

5. O título constitutivo pode condicionar a adopção do regime de administração complexa a prévia deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada por maioria nele definida, mas não superior a metade do valor global do condomínio; esta deliberação não dispensa a prevista no número anterior, salvo se o contrário resultar do título.

6. A eleição da administração do subcondomínio referida no n.º 4 deve ser comunicada à administração em exercício do condomínio, desde que regularmente eleita, com a antecedência mínima de 1 mês sobre o termo do seu mandato; só após o termo deste mandato poderá a administração do subcondomínio iniciar o exercício das suas funções.

7. No quadro do regime de administração complexa, designa-se por subcondomínio:

a) Na hipótese da alínea a) do n.º 2, cada uma das secções do condomínio global como tais definidas no título constitutivo da propriedade horizontal;

b) Na hipótese da alínea b) do n.º 2, cada um dos edifícios de que o condomínio seja composto;

c) Na hipótese do n.º 3, cada uma das secções de que o edifício seja composto e que sejam como tais definidas no título constitutivo.

Artigo 1329.º

(Órgãos de administração)

1. Vigorando o regime de administração simples, a administração das partes comuns do condomínio compete a um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e a um órgão de natureza executiva, designado por administração.

2. Se for adoptado o regime de administração complexa, haverá:

a) Ao nível de cada subcondomínio, uma assembleia do subcondomínio e uma administração;

b) Ao nível do condomínio no seu conjunto, uma assembleia geral do condomínio e, salvo se esta preferir eleger uma administração autónoma, um colégio de administrações, composto pelas administrações dos vários subcondomínios.

## SUBSECÇÃO II

### Regime de administração simples

## DIVISÃO I

Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Artigo 1330.<sup>º</sup>

(Direitos dos condóminos)

São direitos dos condóminos:

- a) Participar e votar nas reuniões da assembleia geral do condomínio;
- b) Proceder, nos termos do n.º 3 do artigo 1344.<sup>º</sup>, à convocação de reuniões extraordinárias da assembleia geral do condomínio;
- c) Apresentar à administração as reclamações que entendam por convenientes sobre a execução das funções que estejam incumbidas a este órgão;
- d) Recorrer para a assembleia geral do condomínio, nos termos do artigo 1360.<sup>º</sup>, dos actos da administração;
- e) Intentar acção judicial contra a administração por violação culposa das suas obrigações;
- f) Todos os demais direitos que lhes sejam atribuídos pela lei.

Artigo 1331.<sup>º</sup>

(Obrigações dos condóminos)

Sem prejuízo do disposto no artigo 1325.<sup>º</sup>, são obrigações dos condóminos:

- a) Não violar o disposto no regime da propriedade horizontal ou demais legislação especial respeitante, nomeadamente, à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações;
- b) Cumprir o regulamento do condomínio;
- c) Cumprir as decisões tomadas pela assembleia geral do condomínio e pela administração no âmbito das suas competências;
- d) Proceder ao pagamento dos encargos a que fiquem sujeitos nos termos do artigo seguinte;
- e) Todas as demais obrigações que lhes sejam impostas pela lei.

Artigo 1332.<sup>º</sup>

(Encargos de conservação e fruição)

1. Salvo estipulação em contrário constante do título constitutivo, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções, sendo todas estas despesas, bem como outras previstas neste capítulo, devidamente comprovadas e fundamentadas.

2. Todavia, as despesas relativas às partes comuns do condomínio que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

3. As despesas de condomínio a suportar pelos condóminos englobam:

a) Despesas certas e fixas com a prestação de serviços de limpeza das partes comuns e de vigilância do condomínio, com os encargos emergentes da concessão do terreno por autoridade pública ou outros de natureza análoga, com o pagamento dos serviços do órgão de administração, com a contribuição para o fundo comum de reserva, com o pagamento do seguro contra incêndio das partes comuns e com a manutenção e gestão das instalações colectivas, como por exemplo elevadores, instalações eléctricas e de gás e bombas de água;

b) Despesas certas, mas variáveis quanto ao valor, relativas aos consumos de energia eléctrica e água das partes comuns e outras despesas análogas;

c) Despesas imprevistas emergentes do pagamento de obras de reparação ou conservação efectuadas nas zonas comuns e instalações colectivas, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção;

d) Despesas com inovações.

4. As despesas certas previstas nas alíneas a) e b) do número anterior são pagas em prestações periódicas de montante fixado pela assembleia geral do condomínio, tendo em conta o orçamento proposto.

5. Salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, estas prestações são mensais, e devem ser pagas, contra factura, à administração até ao dia 10 de cada mês, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos n.os 1, 2 e 5 do artigo 996.º

Artigo 1333.º

(Fundo comum de reserva)

1. É obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva para custear as despesas imprevistas de montante elevado, nomeadamente com actos de conservação das partes comuns do prédio.

2. Integram este fundo:

a) Um décimo das despesas certas de condomínio, sem prejuízo de deliberação de montante superior por parte da assembleia geral do condomínio;

- b) O produto das sanções pecuniárias aplicadas nos termos do artigo 1341.º;
  - c) O produto das sanções que a lei faz acrescer às prestações em dívida, nos termos do n.º 5 do artigo anterior.
3. Compete à assembleia geral do condomínio estabelecer as regras da gestão do fundo comum de reserva, o qual pode ser depositado em instituição bancária.
  4. Salvo deliberação em contrário da assembleia geral do condomínio, a gestão do fundo cabe à administração do condomínio, nos limites definidos pela assembleia.

#### Artigo 1334.º

##### (Inovações)

1. As obras nas partes comuns que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.
2. As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio são consideradas inovações, salvo se, não dispondo o título em sentido distinto, tiverem por objecto intervenções em edifícios compostos por uma única fracção autónoma, passíveis de serem sujeitos a projectos de arquitectura individualizados.
3. Não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

#### Artigo 1335.º

##### (Encargos com as inovações)

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelos n.os 1 e 2 do artigo 1332.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 inovações tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do condomínio.
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 inovação.

#### Artigo 1336.º

##### (Reparações indispensáveis e urgentes)

1. As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do condomínio podem ser levadas a efecto, na falta, impedimento ou recusa da administração, por iniciativa de qualquer condómino.

2. O condómino que tiver efectuado o pagamento das despesas decorrentes das reparações previstas no número anterior deve, logo que possível, ser reembolsado por verba proveniente do fundo comum de reserva a que se refere o artigo 1333.º; se, no entanto, não houver verba disponível, pode o condómino exigir dos restantes o pagamento imediato e proporcional à percentagem ou permilagem da sua fracção.

Artigo 1337.º

(Destruição do prédio)

1. No caso de destruição dos edifícios ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do valor total do condomínio, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda dos direitos que tenha sobre o terreno e sobre os materiais, pela forma que a assembleia geral do condomínio vier a designar.

2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, por maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, a sua reconstrução.

3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas de 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.

5. No entanto, caso a destruição incida sobre edifício estruturalmente autónomo, o direito de exigir a reconstrução do edifício caberá aos titulares de fracções que representem, pelo menos, dois terços do valor do mesmo, salvo se o título dispuser em sentido distinto ou se a não reconstrução sacrificar interesses ponderosos dos restantes condóminos.

Artigo 1338.º

(Seguros)

1. É obrigatório o seguro do prédio contra o risco de incêndio, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2. No risco de incêndio, o valor do seguro não pode ser inferior ao que resultar de determinação da autoridade competente, ou, não o havendo, inferior ao valor fixado pela assembleia geral do condomínio.

3. O seguro relativo a cada fracção deve ser efectuado pelo respectivo condómino e o seguro relativo às partes comuns por quem a assembleia indicar.

4. No entanto, a administração deve efectuar o seguro quando os sujeitos vinculados a tanto não provem que o fizeram por valor não inferior ao fixado nos termos do n.º 2 e no prazo estabelecido pela assembleia, ou, na sua falta, no prazo razoavelmente oferecido pela administração, ficando nesses casos com o direito a reaver deles o respectivo prémio.

5. A assembleia pode determinar a efectivação de seguro contra outros riscos.

Artigo 1339.º

(Dívidas por encargos do condomínio)

1. A acta da reunião da assembleia geral do condomínio que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio constitui título executivo contra o condómino ou terceiros vinculados pela deliberação que, no prazo estabelecido, não pagarem a sua quota-parte.

2. Constitui igualmente título executivo, nos termos do número anterior, a acta da reunião da assembleia que tiver deliberado o pagamento de bens e serviços de interesse comum e de quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, que não devam ser suportadas pelo condomínio.

Artigo 1340.º

(Regulamento do condomínio)

1. Havendo mais de dez condóminos e caso não o contenha o título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição, a segurança e a conservação das partes comuns e, facultativamente, das fracções autónomas; o regulamento do condomínio deve igualmente regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento dos administradores.

2. Sem prejuízo do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1320.º, a elaboração, aprovação e modificação do regulamento compete à assembleia geral do condomínio.

3. Contanto que na primeira reunião de condóminos, em primeira ou segunda convocatória, não sejam definidos os procedimentos para a elaboração do regulamento ou este não seja aprovado num prazo de 6 meses a contar de então, competirá à administração a elaboração e sujeição à assembleia de um projecto de regulamento, no prazo de 3 meses; qualquer condómino poderá até à mesma data apresentar propostas alternativas.

4. Se, na situação prevista no número anterior, a assembleia não aprovar qualquer das propostas de regulamento, em primeira ou segunda convocatória, caberá à administração aprová-lo.

5. As modificações do regulamento estão dependentes de deliberação aprovada por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio.

6. O regulamento vincula todos os condóminos, terceiros titulares de direitos sobre as fracções e possuidores ou meros detentores das fracções.

#### Artigo 1341.º

(Sanções pecuniárias)

1. Independentemente de outras sanções aplicáveis, a assembleia geral do condomínio pode fixar no regulamento do condomínio, com carácter geral e abstracto, sanções pecuniárias para a inobservância das disposições deste Código, do disposto no regulamento do condomínio, das deliberações da própria assembleia ou das decisões da administração.

2. A competência para mandar aplicar em concreto as sanções caberá à assembleia, mas poderá ser delegada na administração.

3. O montante das sanções aplicáveis por força do n.º 1 a cada condómino, ou a qualquer outra das pessoas referidas no n.º 6 do artigo anterior, não poderá exceder, em cada ano, quatro mensalidades com despesas certas de condomínio relativas à fracção em causa, salvo quando outro limite, nunca superior ao triplo do atrás referido, resultar de deliberação tomada em assembleia em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.

#### Artigo 1342.º

(Compromisso arbitral)

A assembleia geral do condomínio pode estabelecer no regulamento do condomínio a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios emergentes da relação de condomínio.

#### Artigo 1343.º

(Transferência de direitos e encargos dos condóminos quanto à administração corrente)

1. Os poderes que caibam aos condóminos no âmbito da administração corrente do condomínio consideram-se transferidos:

a) Para o usufrutuário da fracção;

b) Para o arrendatário, caso este passe, nos termos do contrato de arrendamento, a ser responsável perante o senhorio pelo pagamento das despesas do condomínio relacionadas com essa administração, salvo se o contrário resultar do contrato;

c) Para o promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção ou de constituição de usufruto sobre a mesma e haja tradição da fracção para o promitente-adquirente, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes do contrato.

2. Nos limites dos poderes transferidos, os beneficiários da transferência substituem os condóminos no exercício dos direitos decorrentes do regime da propriedade horizontal, nomeadamente no direito a votar na assembleia geral do condomínio.

3. Considera-se, nomeadamente, excluído da administração corrente o direito de votar as deliberações relacionadas com:

a) A aprovação e modificações ao regulamento do condomínio;

b) A prática de actos de conservação extraordinária e de actos relativos ao fundo comum de reserva;

c) Inovações;

d) Modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal;

e) O disposto nos artigos 1337.<sup>º</sup> e 1338.<sup>º</sup>

4. Nos casos previstos nas alíneas a) e c) do n.<sup>º</sup> 1, os beneficiários da transferência substituem os condóminos, perante o condomínio, no pagamento dos encargos com a administração corrente do condomínio, mas, no caso do contrato-promessa, o dono da fracção responde solidariamente perante o condomínio pelos encargos em dívida por parte do promitente-adquirente, ainda que com o direito de haver deste o reembolso total do que assim houver despendido.

5. Salvo estipulação em contrário, consideram-se encargos com a administração corrente os referidos nas alíneas a) e b) do n.<sup>º</sup> 3 do artigo 1332.<sup>º</sup>

6. Para que a transferência prevista nos números anteriores seja oponível ao condomínio é necessário que a mesma seja comunicada por escrito à administração do condomínio, contanto que esta já esteja designada.

## DIVISÃO II

### Assembleia geral do condomínio

Artigo 1344.<sup>º</sup>

(Reuniões)

1. Se os condóminos entretanto não se tiverem reunido em assembleia, o administrador de facto ou o promotor do empreendimento, ou, se a houver, a entidade responsável pela administração do condomínio, devem convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio para escolha da administração, aprovação do orçamento desse ano e, quando necessário, elaboração do regulamento e fixação do montante do seguro contra o risco de incêndio, logo que metade das fracções estejam alienadas, ou trinta por cento ocupadas, ficando solidariamente responsáveis pelos danos causados se o não fizerem.

2. A assembleia geral do condomínio reúne-se ainda durante o mês de Janeiro de cada ano, mediante convocação da administração, para discussão e aprovação das contas

respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso.

3. A assembleia também reunirá quando for convocada pela administração, ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio.

4. Não sendo a assembleia convocada quando deveria ser, nos casos dos n.os 1 e 2, qualquer condómino pode convocar a assembleia ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.

#### Artigo 1345.<sup>º</sup>

##### (Convocação)

1. A assembleia geral do condomínio é convocada por meio de carta registada, enviada com a antecedência mínima de 10 dias, para o local ou locais referidos nos termos do número seguinte, ou mediante protocolo efectuado com a mesma antecedência e nos mesmos locais.

2. A convocatória deve ser enviada para a fracção autónoma de que o condómino é proprietário ou para a morada que este indique de modo expresso à administração; todavia, nos casos previstos no artigo 1343.<sup>º</sup>, a convocatória para a tomada de deliberações que caibam nos limites dos poderes transferidos deverá ser enviada também para a fracção autónoma ou para outra morada indicada expressamente pelos beneficiários.

3. A convocatória tem que indicar a data, hora, ordem de trabalhos e local da assembleia e é redigida em uma das línguas oficiais, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra.

4. No átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, deve ser afixado um exemplar da convocatória durante os 8 dias que antecedem a assembleia.

5. Quando a assembleia seja convocada para a aprovação das contas e do projecto de orçamento anuais, para a aprovação ou modificação do regulamento do condomínio ou para modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, a convocatória será acompanhada, respectivamente, das contas e do projecto de orçamento, dos projectos de regulamento e do projecto de modificações do título constitutivo, ou, pelo menos, nela será indicado o local ou locais onde tais elementos possam ser consultados pelos condóminos sem excessivo incômodo, devendo entre esses locais figurar, sempre que possível, a portaria do edifício, ou de cada um dos edifícios.

#### Artigo 1346.<sup>º</sup>

##### (Representação)

1. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador, ou delegar os seus poderes em outro condómino, bastando, neste caso, como instrumento de representação

uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado.

2. Sem prejuízo do disposto no artigo 1343.º, os condóminos podem ainda fazer-se representar pelos arrendatários das respectivas fracções, bastando, quando exista, a apresentação de cláusula do contrato de arrendamento em que se preveja tal representação, a qual, supletivamente, abrange os direitos de administração corrente do condomínio.

#### Artigo 1347.º

(Funcionamento)

1. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio.

2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções.

3. Se, passada uma hora, da marcada, 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 igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, podendo neste caso a assembleia, salvo quando a lei exija de modo especificado uma determinada maioria legal, deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio.

4. Contudo, tratando-se de assembleia convocada para aprovação do regulamento inicial do condomínio, sendo este obrigatório, ou para aprovação das contas e do projecto de orçamento anuais, a assembleia poderá deliberar sobre esses assuntos, em segunda reunião, pela maioria de votos dos condóminos presentes, independentemente do valor que estes representem no valor total do condomínio, se na convocatória inicial se indicar expressamente essa possibilidade.

5. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, deve a administração, quando possível, providenciar a presença de um intérprete.

#### Artigo 1348.º

(Deliberações que exijam unanimidade)

1. As deliberações cuja aprovação exija a unanimidade dos condóminos consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável da totalidade dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas por todos os condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

2. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 10 dias.

3. Os condóminos têm 60 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia o seu assentimento ou discordância; a comunicação deverá ser efectuada na morada constante do remetente, salvo se na carta for indicada outra morada para o envio da comunicação.

4. O silêncio dos condóminos vale como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 2.

5. Caso as cartas não sejam recebidas pelos condóminos ausentes ou caso a deliberação, não tendo sido aprovada pela unanimidade dos condóminos presentes, ainda assim tenha obtido o voto favorável de um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, aplica-se o disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 1321.º

Artigo 1349.º

(Livro de presenças, actas e publicidade das deliberações)

1. As presenças dos condóminos nas reuniões da assembleia devem constar de um livro de presenças, no qual devem ser incorporadas as listas de presença, de onde conste o nome dos condóminos presentes ou representados, bem como dos representantes destes.

2. As listas de presença referidas no número anterior devem ser assinadas pelos condóminos presentes e pelos representantes dos condóminos ausentes no início das reuniões.

3. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

4. A assembleia poderá, porém, conferir um voto de confiança a uma comissão de condóminos presentes, incumbindo-a de redigir a acta da reunião, que será assinada pelos redactores e pelo presidente da reunião, ou pela administração, quando os seus titulares não façam parte da comissão; nestes casos, é dispensada a assinatura dos outros condóminos presentes.

5. As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas para os condóminos, para os terceiros titulares de direitos sobre as fracções, bem como para quaisquer possuidores ou meros detentores das fracções.

6. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, incumbe à administração guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

7. As deliberações da assembleia devem ser afixadas na portaria do edifício, ou de cada um dos edifícios, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo máximo de 10 dias sobre a sua tomada e por um período mínimo de 15 dias, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

**Artigo 1350.º**

(Deliberações inválidas)

1. São nulas as deliberações dos condóminos:

- a) Que sejam contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;
- b) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação dos condóminos;
- c) Que, sem o consentimento expresso do condómino beneficiado, violem direitos preferenciais atribuídos a este, nos limites da lei, pelo título constitutivo da propriedade horizontal;
- d) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido; ou
- e) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3.

2. Exceptuados os casos previstos no número anterior, as deliberações da assembleia contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia, são anuláveis.

3. A comparência de todos os condóminos na reunião sanciona quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da assembleia ou ao aditamento.

**Artigo 1351.º**

(Regime das invalidades)

1. Tem legitimidade para arguir a invalidade de uma deliberação da assembleia:

- a) Qualquer condómino que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- b) Qualquer outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo;
- c) A administração ou os seus titulares, se a execução da deliberação os puder fazer incorrer em responsabilidade penal ou civil;
- d) O Ministério Público, nos casos da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior.

2. As irregularidades da convocação e em geral as irregularidades procedimentais que determinem a invalidade da deliberação não podem ser invocadas senão pelas pessoas com direito a voto.

3. Sem prejuízo da aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 280.º relativamente às deliberações que careçam de execução:

- a) A nulidade resultante da alínea e) do n.º 1 do artigo anterior só pode ser arguida dentro do prazo de 2 anos a contar da data em que a deliberação foi tomada;
- b) A anulabilidade só pode ser arguida dentro do prazo de 60 dias a contar da data em que a deliberação foi tomada.

4. Tratando-se de condómino que não foi convocado regularmente para a reunião da assembleia, ou não tendo a deliberação sido devidamente publicitada, o prazo só começa a correr a partir da data em que ele teve conhecimento da deliberação, mas nunca após 1 ano sobre a data da sua tomada.

Artigo 1352.º

(Regime processual da impugnação das deliberações)

1. Pode sempre ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

2. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor, ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Artigo 1353.º

(Protecção dos direitos de terceiro)

1. A declaração de nulidade ou a anulação das deliberações da assembleia não prejudica os direitos adquiridos de boa fé por terceiro, com fundamento em actos praticados em execução das deliberações.

2. Não há boa fé se os terceiros, à data da aquisição, conheciam ou deviam conhecer a causa da nulidade ou da anulabilidade.

### DIVISÃO III

Administração

Artigo 1354.º

(Composição, remuneração e prazo do mandato)

1. A administração é composta por um ou mais administradores.

2. No caso de pluralidade de administradores, e salvo deliberação da assembleia em sentido distinto:

- a) Um dos administradores será o presidente;

- b) O presidente terá direito a voto de qualidade;
  - c) Incumbirá ao presidente convocar as reuniões da administração;
  - d) As decisões da administração serão tomadas pela maioria dos titulares presentes.
3. O cargo de administrador é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia ou, na sua falta, de acordo com o regime jurídico do contrato de mandato.
4. O mandato da administração não pode exceder 2 anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia, considerando-se reduzido a 2 anos qualquer prazo superior que conste do acto de designação da administração.

#### Artigo 1355.º

##### (Eleição e exoneração)

- 1. A administração é eleita e exonerada pela assembleia, considerando-se não escritas as cláusulas de quaisquer contratos subscritas pelos condóminos em sentido distinto ou os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia.
- 2. No caso do n.º 1 do artigo 1344.º, a administração escolhida em assembleia substitui a que, eventualmente, o promotor do empreendimento haja escolhido; a haver lugar a indemnização pela revogação unilateral do contrato com a entidade administradora, só o promotor é responsável pela mesma.
- 3. Se a assembleia não eleger a administração, será esta nomeada pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos, nos termos da lei do processo.
- 4. A administração também pode ser exonerada pelo tribunal, nos termos da lei do processo, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que qualquer dos seus titulares praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

#### Artigo 1356.º

##### (Administração por terceiro)

- 1. Os termos do exercício da administração do condomínio por terceiro devem constar de contrato de prestação de serviços reduzido a escrito.
- 2. É nula qualquer cláusula constante do contrato de prestação de serviços que dê à entidade administradora direito a qualquer compensação para o caso de não renovação do contrato, ou cláusula semelhante.

#### Artigo 1357.º

##### (Funções)

1. São funções da administração, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia, pelo regulamento do condomínio ou pela lei:

- a) Convocar a assembleia geral do condomínio;
- b) Preparar as contas e apresentá-las e elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Efectuar e manter o seguro do prédio contra o risco de incêndio ou outros riscos, de harmonia com o estabelecido no artigo 1338.º;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas de condomínio;
- 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, sem prejuízo do disposto no regulamento do condomínio;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no artigo 1339.º;
- j) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- l) Assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do condomínio;
- m) Assegurar a manutenção da demarcação dos lugares de estacionamento e a sua designação própria;
- n) Facultar aos interessados os dados de que disponha relativos aos endereços para onde devem ser enviadas as convocatórias das reuniões da assembleia;
- o) Facultar cópia do regulamento do condomínio aos condóminos e aos terceiros vinculados pelo mesmo;
- p) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais relativas ao condomínio.

2. A administração, no mês que precede o termo do exercício do seu mandato, deve prestar contas e fazer entrega de todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

Artigo 1358.º

(Direito de inspecção)

1. A administração, por intermédio de qualquer dos seus titulares, pode entrar em qualquer parte do condomínio para fins de inspecção, com excepção das fracções autónomas, para a entrada nas quais carece de autorização dos respectivos condóminos.
2. A autorização de entrada, quando necessária, pode ser suprida por decisão do tribunal, a qual poderá igualmente prever as condições em que as obras serão realizadas, caso sejam consideradas necessárias.
3. A inspecção tem por finalidade a verificação:
  - a) Da necessidade de realização de obras de interesse comum;
  - b) Do cumprimento da lei, quanto ao funcionamento e segurança dos sistemas de água, gás, electricidade, esgotos e drenagem de águas pluviais.
4. Se da inspecção resultar a necessidade de realizar obras nas fracções autónomas, podem as mesmas ser executadas a mando da administração, com o acordo dos condóminos quanto à data da execução e período do dia, tendo em atenção a urgência da sua execução.
5. Se o acordo referido no número anterior não for conseguido, e a decisão prevista no n.º 2 for insuficiente, pode ser interposta acção judicial para o seu suprimento.

Artigo 1359.º

(Legitimidade)

1. A administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizada pela assembleia.
2. A administração pode também ser demandada nas acções respeitantes às partes comuns do condomínio.
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 à administração.

Artigo 1360.º

(Recurso dos actos da administração)

Dos actos da administração cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente, ou por outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo.

### SUBSECÇÃO III

Regime de administração complexa

#### DIVISÃO I

Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Artigo 1361.º

(Remissão)

Os direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração de um condomínio submetido ao regime de administração complexa são os mesmos que no regime de administração simples e estão igualmente sujeitos às regras dos artigos 1330.º a 1343.º, com as adaptações que a particularidade do regime impõe e as modificações que os artigos seguintes determinam.

Artigo 1362.º

(Distribuição de encargos e seu pagamento)

1. Os encargos do condomínio são repartidos entre todos os condóminos do condomínio ou entre os condóminos do subcondomínio consoante se relacionem com competências dos órgãos próprios de todo o condomínio ou órgãos próprios do subcondomínio.

2. Caso a administração das partes comuns do conjunto do condomínio esteja entregue ao colégio de administrações, os encargos de cada condómino relativos às partes comuns de todo o condomínio são pagos à administração do respectivo subcondomínio, salvo se outra coisa resultar do título constitutivo da propriedade horizontal, do regulamento geral do condomínio ou de deliberação da assembleia geral do condomínio.

Artigo 1363.º

(Fundos de reserva)

Em acréscimo ao fundo comum de reserva do condomínio, relativo às partes comuns de todo o condomínio, devem ser constituídos fundos de reserva próprios para cada subcondomínio.

Artigo 1364.º

(Regulamentos)

1. Os subcondomínios podem adoptar regulamentos próprios do subcondomínio, aplicando-se, com as necessárias correções, o preceituado no artigo 1340.º; se o não fizerem, o seu funcionamento interno reger-se-á pelas normas do regulamento geral do condomínio, devidamente adaptadas.

2. É nula qualquer disposição constante do regulamento do subcondomínio que infrinja normas imperativas do regulamento geral do condomínio, salvo se estas interferirem com competências próprias dos órgãos do subcondomínio.

## DIVISÃO II

Categorias de partes comuns do condomínio

**Artigo 1365.<sup>º</sup>**

(Partes comuns dos subcondomínios)

São partes comuns de cada um dos subcondomínios:

- a) As partes referidas na alínea a) do artigo seguinte que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes desse subcondomínio ou que estejam afectadas ao seu uso exclusivo;
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.<sup>º</sup> 1 do artigo 1324.<sup>º</sup>, quando façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio;
- c) Os lugares comuns de parques de estacionamento que sirvam apenas esse subcondomínio e tenham saída própria para a via pública ou para uma parte comum do condomínio ou subcondomínio;
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de um único subcondomínio;
- e) Em geral, as partes comuns que façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio.

**Artigo 1366.<sup>º</sup>**

(Partes comuns de todo o condomínio)

São partes comuns de todo o condomínio:

- a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal, os pátios e jardins anexos aos edifícios e o pódium comum aos vários subcondomínios, salvo as partes que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes de um subcondomínio ou que estejam afectadas ao uso exclusivo desse subcondomínio;
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.<sup>º</sup> 1 do artigo 1324.<sup>º</sup>, quando não façam parte nem sirvam unicamente um subcondomínio;
- c) Os restantes lugares comuns de estacionamento, não referidos na alínea c) do artigo anterior;
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura comum dos vários subcondomínios;
- e) Em geral, todas as coisas, incluindo edifícios ou partes dos mesmos, que sirvam o condomínio no seu conjunto.

**DIVISÃO III**

Assembleias

## Artigo 1367.º

(Competências das assembleias de subcondomínio)

À assembleia de cada um dos subcondomínios caberão as funções de administração, nos termos da subsecção anterior, das partes comuns do respectivo subcondomínio, e em especial:

- a) A aprovação das contas respeitantes ao último ano e do orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso relativas ao subcondomínio;
- b) A nomeação e exoneração da administração do respectivo subcondomínio;
- c) A aprovação e modificação do regulamento próprio do subcondomínio;
- d) A aprovação dos actos de inovação que digam respeito às partes comuns do respectivo subcondomínio e que não interfiram com interesses relevantes dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- e) A aprovação de modificações ao título constitutivo que digam respeito unicamente ao subcondomínio e não interfiram com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- f) As demais competências que lhe sejam atribuídas por norma constante desta subsecção, e ainda todas as que interfiram com interesses exclusivos do subcondomínio.

## Artigo 1368.º

(Competências da assembleia geral do condomínio)

1. À assembleia geral do condomínio caberão as funções de administração das partes comuns de todo o condomínio, e em especial:

- a) A aprovação das contas respeitantes ao último ano e do orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso relativas às partes comuns de todo o condomínio, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1371.º;
- b) A exoneração das administrações que componham o colégio de administrações ou, na sua falta, da administração que substitua este órgão, em caso de má gestão;
- c) A elaboração, aprovação e modificação do regulamento geral do condomínio;
- d) A deliberação sobre quaisquer actos de inovação relativos ao condomínio não abrangidos na alínea d) do artigo anterior;
- e) A aprovação das modificações do título constitutivo da propriedade horizontal não abrangidos na alínea e) do artigo anterior;
- f) A competência atribuída à assembleia pela parte final do n.º 2 do artigo 1370.º;

- g) As competências atribuídas à assembleia pelos n.os 1 e 2 do artigo 1337.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do mesmo artigo;
  - h) As competências atribuídas à assembleia quanto a seguros pelo artigo 1338.º, no que diga respeito aos seguros de incêndio, bem como a outros seguros relativos às partes comuns de todo o condomínio.
2. A assembleia geral do condomínio poderá, ainda, impor actos de conservação em cada um dos subcondomínios sempre que a não conservação afecte interesses relevantes do condomínio global, sem prejuízo de idêntico poder caber aos órgãos próprios dos respectivos subcondomínios.
- As reuniões e deliberações das assembleias de que trata a presente divisão ficam sujeitas ao regime definido nos artigos 1344.º a 1353.º, adaptado no que seja necessário.