



# **Propriedade Horizontal – Obras nos espaços comuns: O terraço**

Trabalho de Projeto

**Carlos Corado Cristo**

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Lisboa. Outubro. 2023





# **Propriedade Horizontal – Obras nos espaços comuns: O terraço**

Trabalho de Projeto

**Carlos Corado Cristo**

Orientado por:

Professor Doutor Mário Silveiro de Barros (ESAI)

*Trabalho de Projeto apresentado ao Instituto Politécnico de Tomar e Escola Superior de Actividades Imobiliárias para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários*



*Dedico este trabalho aos meus filhos.*



## AGRADECIMENTOS

---

Aos meus filhos,

Pela motivação

Aos meus colegas de trabalho,

Por compensarem as minhas ausências.

Ao Professor Doutor Mário Silveiro de Barros,

Por ter aceitado orientar-me



## RESUMO

---

O regime legal que disciplina os prédios constituídos sob propriedade horizontal tem, entre outras finalidades, o objetivo de promover e facilitar a organização e estruturação do condomínio, nomeadamente no que diz respeito à gestão dos espaços comuns dos prédios constituídos sob tal regime legal, possuindo, como tal, grande relevo social. A coexistência de espaços próprios com espaços comuns no âmbito de determinada edificação é fonte de inúmeros conflitos entre condóminos e, naturalmente, entre estes e os órgãos que constituem um prédio constituído sob propriedade horizontal, a assembleia de condóminos e o administrador de condomínio. Importa, por conseguinte, que o Direito ofereça soluções que permitam sanar os litígios decorrentes da partilha de espaços próprios – objeto de direito de propriedade – com espaços comuns – sujeitos à compropriedade. Para o efeito são estabelecidas várias normas jurídicas, de natureza civil, que têm por finalidade regular os diferentes aspetos ligados ao surgimento, existência e extinção da propriedade horizontal. Um dos conflitos mais frequentes que se verificam no contexto de um condomínio são os resultantes das obras realizadas nas partes comuns da edificação constituída sob propriedade horizontal, sejam elas de conservação, fruição, reparação necessária e urgente ou de inovação, designadamente quando tal espaço está afetado à utilização exclusiva por parte de um ou vários condóminos (mas não da totalidade), como sucede com os terraços que servem de cobertura ao prédio ou a uma parte dele.

**Palavras-chave:** Propriedade horizontal, condómino, condomínio, assembleia credores, administrador de condomínio, obras, terraço com uso exclusivo.



## ABSTRACT

---

The legal regime governing buildings constituted under horizontal property has, among other purposes, the aim of promoting and facilitating the organisation and structuring of condominiums, especially with regard to the management of the common spaces of buildings constituted under this legal regime, and as such has great social importance. The coexistence of own spaces with common spaces within a given building is the source of countless conflicts between condominium owners and, naturally, between them and the bodies that make up a building constituted under horizontal property, the condominium owners' meeting and the condominium administrator. It is therefore important for the law to offer solutions that allow disputes arising from the sharing of own spaces – subject to property rights – with common spaces – subject to co-ownership – to be resolved. To this end, various legal rules of a civil nature have been established to regulate the different aspects linked to the emergence, existence, and extinction of horizontal property. One of the most frequent conflicts that arise in the context of a condominium are those resulting from works carried out in the common parts of the building constituted under horizontal property, whether of conservation, fruition, necessary and urgent repair or innovation, namely when that space is assigned to the exclusive use of one or more condominium owners (but not all of them), as is the case with terraces that serve as the roof of the building or a part of it.

**Keywords:** Horizontal property, condominium owner, condominium, creditors' meeting, condominium administrator, works, terrace with exclusive use.



# ÍNDICE

---

AGRADECIMENTOS .....	vii
RESUMO .....	ix
ABSTRACT .....	xi
ÍNDICE.....	xiii
ABREVIATURAS .....	xv
1 INTRODUÇÃO .....	1
2 PROPRIEDADE HORIZONTAL .....	5
2.1 Conceito, natureza jurídica e âmbito de aplicação .....	5
2.2 Evolução histórica.....	9
2.2.1 No mundo.....	9
2.2.2 Em Portugal.....	10
2.3 Importância socioeconómica .....	12
2.4 Constituição, regulação e extinção da propriedade horizontal .....	13
2.4.1 Título constitutivo .....	14
2.4.2 O regulamento do condomínio.....	16
2.4.3 Extinção da propriedade horizontal.....	18
2.5 Direitos e deveres dos condóminos .....	19
2.5.1 Direitos .....	19
2.5.2 Deveres.....	20
2.6 Partes próprias e partes comuns.....	22
2.7 Administração das partes comuns.....	23
2.8 Órgãos de administração do condomínio.....	25
2.8.1 Assembleia de condóminos.....	25
2.8.2 Administrador de condomínio.....	29
2.9 Impugnação de deliberações .....	33
2.10 Poderes do Tribunal quanto à assembleia de condóminos .....	36
2.11 Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro .....	37
3 OBRAS NAS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO .....	41
3.1 Problemática .....	41
3.2 Obras de conservação e fruição .....	42
3.3 Obras urgentes e indispensáveis .....	44

3.4 Obras de inovação.....	45
3.5 Obras em terraço .....	47
3.6 Análise jurisprudencial .....	49
3.6.1 Acórdão TRP de 07/10/2019.....	50
3.6.2 Acórdão TRL de 02/28/2023 .....	51
3.6.3 Acórdão TRP de 01/27/2020.....	52
4 CONCLUSÕES.....	55
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	59

## ABREVIATURAS

---

Art. – Artigo

CC – Código Civil

CRP – Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto-Lei

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

# 1 INTRODUÇÃO

---

Os prédios constituídos sob o regime legal de propriedade horizontal, isto é, os condomínios, constituem uma realidade inquestionável, em Portugal e no mundo.

Pese embora não se possa afirmar que seja um regime legal antigo, a verdade é que muitos dos seus aspetos mais característicos remontam a tempos remotos, tendo-se acentuado as evidências de tais particularidades a partir do momento em que as populações começaram a abandonar as áreas mais rurais para se concentrar em cidades, onde o espaço é escasso, o que exigiu a construção de habitações, principalmente, em altura.

Ora, se já é frequente o surgimento de problemas entre sujeitos quando estes habitam em imóveis que ocupam solos distintos, isto é, sem outros indivíduos a habitar por cima, por baixo ou em paredes contíguas, a partir do momento em que os indivíduos passaram a viver no mesmo prédio/edifício, isto é, sobre o mesmo solo e sob a mesma cobertura, com a propriedade dividida por andares, verificou-se um agigantar de tais conflitos, atentas as possibilidades de inúmeros litígios que de tal convivência pode resultar.

Daí que igualmente desde cedo se percebeu a necessidade de ser instituído um conjunto de regras aptas a reduzir tais conflitos e, de preferência, a evitar o seu surgimento. Ou seja, sendo a propriedade horizontal marcada pela coexistência de vários proprietários no mesmo prédio, é natural que alguns espaços desse prédio sejam, forçosamente, partilhados pelos vários proprietários.

Falamos, portanto, dos espaços comuns dos edifícios, zonas que constituem terreno fértil para a ocorrência de problemas e conflitos e que, como tal, merecem do legislador – e dos próprios proprietários – uma atenção especial, com vista ao estabelecimento de normas e regras que possibilitem uma saudável convivência.

Resulta, pois, imprescindível, que se verifique uma gestão adequada dos espaços comuns dos prédios constituídos sob propriedade horizontal, com vista a promover o correto funcionamento do prédio e, conseqüentemente, a evitar a ocorrência de problemas. Essa administração ficará a cargo de determinados órgãos que representam e executam a vontade dos vários proprietários das frações autónomas que compõem o edifício no seu todo.

Sucedem, porém, que gerir um condomínio não se revela uma tarefa fácil, tendo em conta a multidisciplinariedade envolvida, como a engenharia, arquitetura, legislação, sociologia e economia, e por outro lado, os interesses e requisitos de vários proprietários portadores de direitos e deveres relativamente à gestão da propriedade em comum.

Por outro lado, a fim de se evitar o surgimento de litígios neste contexto, resulta indispensável que os proprietários das frações autónomas que constituem o prédio conheçam as regras de gestão e manutenção do mesmo e ter noção sobre quais as partes comuns do condomínio. Ora, a realidade mostra-nos que, frequentemente, os condóminos associam os direitos pessoais inerentes à sua condição de proprietário de uma dada fração autónoma aos direitos adquiridos por intermédio do regime de propriedade horizontal, não respeitando a necessária barreira que tem de existir entre zonas próprias e zonas comuns, misturando-as e, desta forma, originando conflitos com os restantes condóminos.

Constatamos que a existência de espaços comuns cuja utilização é atribuída ao uso exclusivo de um ou alguns proprietários de uma fração autónoma constitui, especialmente, um terreno fértil para dúvidas, confusões, problemas, enfim, litígios, entre os condóminos e, naturalmente, entre eles e os órgãos que os representam e que formam e executam a sua vontade.

No âmbito do presente trabalho propomo-nos, então, a abordar esta temática dos litígios associados a espaços comuns do prédio constituído sob o regime da propriedade horizontal, nomeadamente os conflitos ligados à realização – ou ausência – de obras num terraço que constitua cobertura/telhado do prédio e que, simultaneamente, esteja vinculado à utilização exclusiva por parte de um condómino, para, afinal, percebermos quais as soluções que o ordenamento jurídico oferece a este respeito e, em última análise, aferirmos se, neste contexto, o legislador português soube estruturar e adequar a legislação do regime de propriedade horizontal à realidade fática, providenciando os instrumentos necessários à correta administração do terraço e à resolução dos conflitos que possam daí surgir.

Para o efeito, consideramos essencial conhecer e aprofundar alguns dos aspetos mais importantes relacionados com a propriedade horizontal e o respetivo regime legal, como o seu conceito, natureza jurídica e âmbito de aplicação.

Será ainda relevante, para o objetivo proposto, analisar a sua evolução histórica ao longo dos tempos, nomeadamente em Portugal, para melhor compreendermos os modos da sua constituição, disciplina e extinção.

De seguida estudaremos os deveres e obrigações dos condóminos e a distinção entre partes próprias e partes comuns de um prédio, a fim de verificarmos quem efetua a administração das partes comuns e compreendermos de que modo tal gestão é realizada e como é regulada, sempre atentos às mais recentes alterações legislativas que nesta matéria têm sido realizadas.

Só depois se entrará na problemática das obras nas partes comuns de um prédio constituído em propriedade horizontal, apreciando os diferentes tipos de obras que podem ser efetuadas a este respeito, com foco naquelas que são realizadas num terraço que, além de

servir como cobertura do prédio, está também atribuído ao uso exclusivo por parte de um condómino.

Referenciaremos, então, alguns dos problemas que neste contexto poderão surgir e quais as respetivas soluções legais aplicáveis, sustentando-as com acórdãos que os tribunais superiores proferiram no domínio de obras de conservação e fruição, obras para reparações urgentes e indispensáveis e obras de inovação realizadas num terraço nas circunstâncias acima mencionadas.

Assim, para que o objetivo acima proposto seja alcançado, a técnica de pesquisa desta tese é a bibliográfica, desenvolvida através do método monográfico de procedimento por intermédio de doutrina e jurisprudência, enquanto a abordagem é a dedutiva<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> “A expressão lógica dedutiva refere-se ao estudo de argumentos cujas conclusões são presumivelmente necessárias, no sentido de que, se aceitarmos as premissas como verdadeiras, as conclusões também teriam que ser consideradas verdadeiras. (...) O ponto de partida natural para chegarmos a análises mais profundas é a lógica dedutiva, na medida em que ela oferece meios para elucidar e reconhecer as falhas de argumentos mais complexos” (Carraher, 1983, p. 58).



## 2 PROPRIEDADE HORIZONTAL

---

### 2.1 Conceito, natureza jurídica e âmbito de aplicação

Estabelece o artigo (Art.) 1414º do Código Civil (CC), como princípio geral para a existência de propriedade horizontal, que “as frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal”, mais concretizando o Art. 1415º do CC que a propriedade horizontal apenas pode incidir sobre “as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública”.

Será correto afirmarmos que a propriedade horizontal, também denominada como condomínio<sup>2</sup>, pode ser definida como uma edificação dividida por diversos proprietários, que também compartilham áreas em comum. Um prédio encontra-se no regime de propriedade horizontal quando todas as frações se encontram autonomizadas, ou seja, são distintas, isoladas, independentes, com saída para a via pública ou para uma parte comum do prédio.

A propriedade horizontal, enquanto direito de propriedade, configura um direito real cuja existência implica a coexistência de partes de um determinado edifício que são propriedade exclusiva de alguém - entendidas como unidades ou frações autónomas -, com outras partes desse mesmo prédio que são comuns, isto é, que pertencem a todos os proprietários do referido edifício, em regime de compropriedade<sup>3</sup>. Ou seja, a fim de alcançarmos a essência do conceito de propriedade horizontal resulta necessária a existência – e relação – de partes próprias e de partes comuns num determinado prédio.

Contudo, não é suficiente que tal edificação com partes próprias e partes comuns seja habitada por diferentes pessoas, sendo a propriedade uma qualidade crucial para a conceptualização da propriedade horizontal: é o direito de propriedade titulado pelos proprietários de frações autónomas, consagrado nos Arts. 1302º e seguintes do CC, que possibilita o direito de propriedade horizontal, cuja disciplina jurídica encontra-se presente

---

<sup>2</sup> Juridicamente, os conceitos são sinónimos. Esta designação, de propriedade horizontal, está diretamente associada à perspectiva de divisão da propriedade em planos horizontais sobrepostos, os quais pertencem a diferentes donos.

<sup>3</sup> Na doutrina portuguesa, ver Almeida (2001, p. 11); Araújo (1990, pp. 14-15); Fernandes (2010, pp. 370-371); Leitão (2012, p. 289); Neto (2015, p. 14); Passinhas (2009, p. 17); Ramos (2017, pp. 382-383); e Seia (2002, pp. 12-13).

nos Arts. 1414º e seguintes do CC, sendo que vários aspetos da propriedade singular se aplicam à propriedade horizontal (Fernandes, 2010, p. 369).

Daqui decorre que inexistente propriedade horizontal quando nos deparamos com um prédio que pertence a uma só pessoa e cujos andares estão arrendados a outros indivíduos. Pelo contrário, o regime da propriedade horizontal apenas é aplicável aos prédios onde se verifica a coexistência de partes comuns com frações autónomas.

Conforme assinalado por Passinhas (2006), na propriedade horizontal

(...) temos uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária (o edifício), que pertence a vários titulares, tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial — daí a expressão condomínio — sobre frações determinadas, as partes próprias, e uma participação no direito de propriedade que incide sobre as restantes partes do edifício, as partes ditas comuns (par. 1).

No que respeita à natureza jurídica da propriedade horizontal, várias são as teorias que têm sido avançadas a este propósito pela doutrina, sendo as principais as seguintes:

- a) O conjunto de teorias que tentam explicar a existência da propriedade horizontal através de direitos reais tradicionais, como a servidão, superfície, usufruto e arrendamento;
- b) Teoria segundo a qual haveria na propriedade horizontal uma simples comunhão de bens relativamente às partes comuns;
- c) Teoria do condomínio como pessoa coletiva (ou uma sociedade imobiliária), originada no direito inglês e americano, sem adesão em Portugal, sendo certo que a simples outorga legal de capacidade judiciária e a personalidade judiciária não induz à existência de uma pessoa coletiva, designadamente em virtude de o condomínio não possuir património próprio, além de inexistir a *affectio societatis* na propriedade horizontal;
- d) Teoria da propriedade solidária – verdadeiramente insustentável no ordenamento brasileiro ante a definição de solidária e seus elementos essenciais, inexistindo multiplicidade de credores ou devedores ou mesmo unidade de prestação;
- e) Teoria da universalidade de fato e de direito, constituída, a primeira, pela edificação sob o aspeto externo e, a segunda, pela reunião de um certo número de bens para utilidade comum, sob uma mesma relação jurídica, mediante a personalização do património comum – teoria esta que tampouco se sustenta ante a inexistência de uma pessoa (coletiva) titular desse património comum;

- f) Teoria da propriedade horizontal como propriedade especial, ante as especiais limitações impostas pelo regime, que ultrapassam as da propriedade singular e da comum – e, não obstante o regime da propriedade horizontal conjuge propriedade (singular) com compropriedade (comum), haveria uma prevalência da propriedade singular;
- g) Teoria da compropriedade, sustentando precipuamente a prevalência da compropriedade, porquanto incidiria sobre o condomínio como um todo, permanecendo em estado de perpétua e forçada indivisão as partes mais importantes da edificação – além disso, por esta teoria não haveria propriedade exclusiva, ante as restrições decorrentes do regime da propriedade horizontal;
- h) Teoria dualista, pela qual a propriedade horizontal resulta da conjugação de dois direitos reais: a plena propriedade (sobre as frações) e a compropriedade (sobre as partes comuns);
- i) Teoria da propriedade horizontal como direito real complexo, a ressaltar a unidade nova constituída a partir da combinação da propriedade com a compropriedade;
- j) Teoria do condomínio enquanto direito real novo, ainda que decorrente da combinação defendida pela teoria dualista, dadas suas singularidades, espelhados em regime jurídico próprio e autónomo (Fernandes, 2006; Fonseca, 1993; Pires, 1948-1949).

Será correto afirmarmos que em Portugal assiste-se a um movimento de maior autonomização da propriedade horizontal relativamente à propriedade: apesar do CC incluir o regime da propriedade horizontal no título relativo ao direito de propriedade, a doutrina procura cada vez mais distanciar-se dessa qualificação, bem como da qualificação de propriedade especial ou mesmo da de compropriedade, concebendo-a como direito real de gozo<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Segundo o jurista Fernandes (2010), tudo “aponta, pois, para a conveniência de autonomizar o condomínio horizontal da propriedade, seja singular seja coletiva. Para bem se captar e traduzir a sua realidade jurídica há que o encarar como um tipo específico de direito real de gozo” (p. 369). Já para Ramos (2017), “[...] a natureza jurídica da propriedade horizontal não se reconduz à compropriedade ou sequer à propriedade [...] o condomínio só se apreende, verdadeiramente, após a total autonomia, a completa separação da propriedade que o condiciona, o desvirtua e o distorce a sua verdadeira essência [...] relevo atribuído às partes comuns concorre para afastamento do direito de propriedade. Contudo, em vez de o reconduzir à compropriedade, assumindo as diferenças detectadas, impõe-se ir mais além. Integrar o instituto numa terceira via. Em síntese, devemos configurar o condomínio enquanto Direito Real típico que não pode ser mesclado ou confundido, no âmbito dos outros tipos da realidade, com maior ou menor especialidade. [...] Não só o autonomizamos, em face do direito de propriedade ou de compropriedade, como colocamos o estudo do direito de condomínio a seguir ao direito de superfície e imediatamente antes do direito real de habitação periódica. Porque entendemos haver maior proximidade entre estes dois tipos de Direitos Reais e o direito de condomínio, por contraste com a distante propriedade ou compropriedade (pp. 397-398).

Na nossa perspetiva, simplesmente avançamos que o direito real de propriedade horizontal agrega dois direitos reais distintos: o relativo à propriedade singular sobre determinada fração autónoma e o concernente à compropriedade, constituído pelas partes comuns do edifício.

Inserir-se no âmbito do exposto, portanto, o exemplo típico de um edifício residencial com diversos apartamentos em que cada um deles pertence a um morador diferente, sendo tal edifício constituído, assim, por frações de propriedade exclusiva e por partes comuns, como a entrada, escadas, corredores, instalações gerais de água, luz, gás e eletricidade, os elevadores, etc.

A propriedade horizontal emerge, pois, como uma exceção à regra contida no n.º 1 do Art. 1344º do CC, de que sobre cada edifício recai apenas um direito de propriedade, já que, conforme resulta da leitura combinada dos Arts. 1414º e 1415º, ambos do CC, um prédio estará constituído em propriedade horizontal<sup>5</sup> quando se encontra dividido em frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes<sup>6</sup>, são distintas e isoladas entre si<sup>7</sup> e que podem pertencer a proprietários diversos, devendo ter saída própria para uma parte comum do prédio, ou para a via pública<sup>8</sup>.

O CC prevê a aplicação da propriedade horizontal especificamente para um edifício constituído nos termos dos Arts. 1414º e 1415º, admitindo, ainda, a sua aplicação a um “conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem” (Art. 1438º-A), inexistindo previsão legal para situações de agrupamento de vários condomínios, por exemplo. A falta de verificação dos requisitos estabelecidos pelos Arts. 1414º e 1415º determina a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição ou na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fração (Art. 1416º, n.º 1 do CC). Verifica-se,

---

<sup>5</sup> Neto (2015, p. 17) estabelece que para que um edifício ou conjunto de edifícios nas condições previstas no art. 1438º-A, possa ser submetido ao regime de propriedade horizontal é indispensável que as diversas frações que o compõem sejam suscetíveis de constituir unidades ou fogos autónomos e independentes, distintos e isolados uns dos outros, tendo cada um deles saída própria para a via pública, ou seja, cada fogo terá de constituir uma unidade adequada a um determinado uso ou destino, constituindo assim uma unidade de utilização funcional.

<sup>6</sup> Ver Neto (2015, p. 17): “Cada fração autónoma não tem necessariamente de ser constituída apenas por partes contíguas do imóvel, seja na horizontal seja na vertical: além ou fogo propriamente dito, pode abranger arrecadações situadas na cave, no sótão ou no logradouro, uma garagem no interior ou exterior do edifício, um direito a estacionamento, etc.”.

<sup>7</sup> Esse isolamento pressupõe a separação mediante paredes e materiais que, com carácter permanente, não só as dividam como também as resguardem (Dias, 1982).

<sup>8</sup> “Razões de segurança – facilidade de evacuação das pessoas em caso de sinistro ou acidente, aliadas à necessidade de garantir o acesso e correspondente saída aos vários condóminos do imóvel, levaram o legislador a formular expressamente a exigência de todas as frações disponham de saída própria, a qual tanto pode ter lugar para uma parte comum do prédio, para o átrio, uma escada, para um logradouro, etc., como diretamente para a via pública, ou talvez melhor porque mais abrangente, para um espaço público” (Dias, 1982, p. 18).

portanto, uma limitação da aplicação do regime da propriedade horizontal às hipóteses expressamente previstas na lei.

## 2.2 Evolução histórica

O momento exato da origem da propriedade horizontal perde-se em tempos antigos, inexistindo um entendimento pacífico da doutrina a este respeito.

Mesmo aqueles que defendem que este instituto jurídico surgiu apenas nos tempos modernos, com o fenómeno do crescimento urbano em altura, atenta a escassez de espaço, não negam que alguns traços característicos da propriedade horizontal, como a divisão das despesas de conservação do prédio de habitação comum, remontam a períodos muito antigos da civilização humana.

### 2.2.1 No mundo

As referências históricas mais antigas relativas à existência de propriedade por andares, apesar de escassas, concernem à Antiguidade, encontrando-se igualmente algumas referências na Babilónia e depois na Grécia e Roma antigas (Mendes, 1970).

Na Caldeia, por exemplo, uma nação semita que existiu entre o final do século X até meados do século VI a.C. existia a divisão de prédios em planos horizontais (Pereira, 2018), enquanto na civilização que absorveu tal nação, a Babilónia, efetuavam-se vendas de frações divididas de casas em que o rés-do-chão era alienado enquanto o(s) piso(s) superior(es) continuavam a pertencer ao vendedor (Mendes, 1970).

Na Grécia existia a conceção de divisão de partes de edificações entre distintos sujeitos, à semelhança do que posteriormente se verificou com a *communio pro diviso* romana (Mendes, 1970, p. 12), isto é, em com a divisão material do gozo imediato de prédio comum.

Aliás, é nos tempos romanos que maiores vestígios se encontram relativamente à existência de utilização de certos aspetos da propriedade horizontal, nos termos em que a entendemos atualmente. Não faltam registos de edifícios construídos verticalmente com vários pisos e compartimentos, ocupados por várias famílias (Passinhas, 2009). As leis da época determinavam, por exemplo, que os proprietários dos andares superiores contribuía com as despesas de acordo em função da altura em que se encontravam as respetivas habitações, circunscrevendo-se as suas contribuições às despesas relativas ao telhado ou às vigas de sustentação dos andares. Esta divisão de despesas fundamenta a teoria de alguns que propriedade horizontal possui origem romana, embora para outros isto seja altamente discutível dado que o facto de existirem edifícios em regra com dois andares com proprietários distintos não permite concluir pela existência da propriedade horizontal, ainda

que tais proprietários compartilhassem despesas (Passinhas, 2009). Não se verifica, nestes termos, divisão dos edifícios como forma de propriedade distinta sobre cada um dos andares, mas sim como formas de superfície. Por conseguinte não é admissível confundir a propriedade distinta de andares pertencentes a um mesmo edifício com um edifício de propriedade horizontal propriamente dita, por ausência de um elemento fundamental: a inexistência de compropriedade das partes comuns (Leitão, 2012).

À semelhança de Roma, também nos tempos medievais, nomeadamente nos séculos XVI, XVII e XVIII é possível constatar a existência de propriedade separada por andares, como ocorreu em alguns burgos da Bélgica e França (Mendes, 1970).

Assim, para muitos autores, como Passinhas (2009), é com a Modernidade, tempo histórico que se inicia no século XVII, que ocorre o efetivo surgimento da propriedade horizontal, com o surgimento de leis que vão culminar com o Código Napoleónico, já no século XIX, em 1804, atento o tratamento jurídico que ofereceu a propósito deste tema (Leitão, 2012), já que possuía um preceito legal que expressamente regulava a propriedade de diferentes donos em edifícios no que respeita à partilha das despesas com os pisos e telhados, o que se justificou pelo grande crescimento das cidades que à época se verificou, em resultado da industrialização. Efetivamente, o Art. 664º do Código Napoleónico disciplinava que, se diferentes pisos de uma casa não pertencessem ao mesmo proprietário, todos suportariam, por inteiro, as despesas de reparação e reconstrução das paredes mestras e do teto, na proporção do valor de seu andar.

Os códigos civis que se seguiram ao Código de Napoleão, como o Código Civil italiano de 1865, o Código Civil de Portugal de 1867 ou o Código Civil de Espanha de 1888 limitaram-se a reproduzir a disposição legal acima referida, o Art. 664º do Código de Napoleão.

Contudo, o avançar dos tempos, o grande crescimento vertical dos grandes centros urbanos, motivou o surgimento de legislação reguladora deste fenómeno, cada vez mais pormenorizada, dando origem ao regime da propriedade horizontal conforme o percebemos atualmente, nomeadamente no período temporal posterior à 1ª Guerra Mundial, com o agravamento da crise habitacional associada ao êxodo rural das famílias para os centros urbanos.

### 2.2.2 Em Portugal

Em Portugal, a divisão da propriedade por andares remonta às Ordenações Filipinas, as quais, apesar de não regularem as despesas comuns do edifício, impunham, por exemplo, limitações ao direito do proprietário do andar superior, como a proibição deste em abrir

janela sobre o portal do andar térreo (Mendes, 1970). Não se pode, assim, concluir que a origem histórica da propriedade horizontal em Portugal remonte a este período temporal.

Só mais tarde, com o CC de 1867, o Código de Seabra, é que se passou a disciplinar o modo de repartição de despesas de conservação e obrigações de manutenção do edifício, quando não estivesse previsto nos respetivos títulos, embora não fosse ainda possível falar-se de propriedade horizontal (Leitão, 2012).

Apenas com o Decreto-Lei (DL) n.º 40333, de 14 de outubro de 1955 é que foi instituído o regime de propriedade horizontal, com a finalidade de se restringir o alargamento progressivo da área urbana e facilitar a resolução dos problemas urbanos, regulando-se de forma rigorosa o condomínio de edifícios, como a definição do instituto da propriedade horizontal; os modos de constituição do regime e o respetivo título constitutivo; o requisito da limitação do regime às frações autónomas que constituam unidades independentes e isoladas entre si; os direitos e poderes dos proprietários; as limitações do exercício do direito singular em virtude das relações de vizinhança; a definição das partes comuns do prédio; as obrigações dos proprietários para custeio da coisa e serviços comuns; disposições relativas às obras inovadoras e às reparações indispensáveis e urgentes; a atribuição de força de título executivo judicial às atas de assembleia que deliberem despesas; a inseparabilidade das partes comuns e autónomas; a irrenunciabilidade do direito às partes comuns como forma de escusar-se ao pagamento das obrigações comuns; a forma de administração dos bens comuns; o “peso” relativo do voto, proporcional à propriedade de cada um; normas relativas ao administrador, inclusive sua nomeação e exoneração, etc.

Por conseguinte, já na década de 50 do século passado se entendia que a propriedade horizontal deveria agregar, por um lado, propriedades singulares resultantes da subdivisão do edifício em frações autónomas e, por outro lado, os bens comuns aos vários proprietários, a serem articulados no todo unitário que um prédio constitui (Mendes, 1970).

Com o início da vigência do Código Civil Português em 1966 o regime da propriedade horizontal ficou ainda mais pormenorizado e atualizado em função das necessidades decorrentes do evoluir dos tempos.

Atualmente, o instituto da propriedade horizontal encontra-se regulado no CC atual, nomeadamente nos Arts. 1414º a 1438º-A, com as alterações e aditamentos motivados pelo DL n.º 267/94<sup>9</sup>, de 25 de outubro, bem como pelas normas regulamentares introduzidas pelo DL n.º 268/94, de 25 de outubro. Outros diplomas legais complementares são aplicáveis ou

---

<sup>9</sup> Introduziu uma nova redação nos Arts. 1414º a 1438º-A do CC e incorporou definitivamente o enquadramento jurídico português as normas com um enorme rigor e precisão em vigor.

extensíveis à propriedade horizontal, com o DL n.º 269/94<sup>10</sup>, de 25 de outubro, o DL n.º 106/96, de 31 de julho<sup>11</sup> ou o DL n.º 123/2009, de 21 de maio.

### 2.3 Importância socioeconómica

Conforme resulta do já exposto na presente tese, o regime legal da propriedade horizontal emergiu como uma resposta do Direito às exigências colocadas pelas novas formas de organização urbanas, principalmente no que à habitação diz respeito. Isto é, a escassez de espaço para habitação e a grande concentração de pessoas nos espaços urbanos motivou a construção de edifícios, especialmente em altura, e o seu fracionamento em habitações independentes e autónomas, isto é, com a partilha do mesmo espaço ao nível do solo e consequente ocupação dessas frações por diversos proprietários.

Atualmente, esta nova forma de organização dos prédios em propriedade horizontal traduz-se na sua caracterização sob o termo condomínio, designação utilizada para refletir esta situação de uma edificação dividida por diversos proprietários que compartilham áreas em comum.

Os condomínios configuram uma realidade incontornável em todo mundo. Portugal não é uma exceção e o número de prédios constituídos sob o regime da propriedade horizontal tem vindo a crescer ao longo dos tempos. Em 2022, o Presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC) afirmou que cerca de cinco milhões de pessoas, o equivalente a quase metade de toda a população portuguesa, vive em prédios constituídos em propriedade horizontal, isto é, em condomínios<sup>12</sup>.

Não surpreende, portanto, que os condomínios, isto é, as edificações constituídas sob o regime jurídico da propriedade horizontal, possuam um papel social e económico significativo. Não apenas porque representam moradias, lares para as pessoas viverem, mas também porque se traduzem em espaços de atividade profissional para as empresas, contribuindo para o desenvolvimento da economia, por intermédio dos empregos e serviços que lhe estão associados, desde logo pelos vários negócios jurídicos imobiliários que se podem realizar a partir da edificação e das frações autónomas.

Todavia, resulta compreensível que à medida que mais e mais pessoas optem – leia-se, sejam obrigadas - por residir em prédios edificados sob o regime legal em apreço também

---

<sup>10</sup> O DL n.º 268/94 instituiu a obrigatoriedade da constituição de fundo de reserva, que poderá revestir a forma de uma “conta poupança-condomínio”. Coube ao DL n.º 269/94 estabelecer as normas respeitantes à abertura e mobilização de “contas poupança-condomínio” pelo administrador ou pelos condóminos para realização de obras nas partes comuns dos prédios.

<sup>11</sup> Estabelece o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH).

<sup>12</sup> Vide <https://visao.pt/imobiliario/2022-12-14-cinco-milhoes-de-portugueses-vivem-em-condominios>, consultado em 10/09/2023.

creçam de forma exponencial os problemas decorrentes de tal convívio, dado que, no que importa para efeitos do presente estudo, o regime associado à compropriedade das partes comuns da edificação constituída sob o regime da propriedade horizontal exige dos condóminos a administração da coisa comum, dos espaços e bens comuns, a efetivar por intermédio da assembleia geral dos condóminos e do seu órgão executor, o administrador, tarefa que a maior parte das vezes se revela bastante complexa. Problematize-se a situação da falta de contribuições dos condóminos – ou de parte deles - para a manutenção das partes comuns das edificações. Resulta evidente que daqui decorrem consequências gravosas para a habitabilidade dos prédios e, como tal, urge fornecer soluções para tais questões.

Daí que seja imperativo colocar em evidência a importância da atribuição da gestão dos condomínios a empresas especializadas neste setor de atividade dado que, na nossa perspetiva, constituem as organizações multidisciplinares que se encontram mais bem apetrechadas para fazer face às necessidades dos edifícios e dos seus proprietários, que são cada vez mais complexas. Isto é, as empresas de gestão de condomínios são, indubitavelmente, o melhor parceiro para a valorização do património imobiliário constituído sob propriedade horizontal, não obstante também lhes estarem associados problemas, de que é exemplo a notícia divulgada no dia 14 de fevereiro de 2014, relativa a uma fraude que envolveu uma empresa de administração de condomínios e que afetou mais de 30 prédios (Diário de Notícias, 2014). Neste contexto, atente-se o estudo divulgado em 2022 pela Associação Portuguesa das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, nos termos do qual o setor da administração de condomínios englobava 3.347 empresas em Portugal continental, 44,3% das quais localizadas na região de Lisboa, tendo a respetiva faturação rondado os 750 milhões de euros<sup>13</sup>.

Em síntese, é inquestionável a relevância social e económica da propriedade horizontal, sendo muitos e variados os problemas jurídicos que lhe estão associados, desde logo no que respeita aos litígios associados à gestão dos espaços comuns que integram qualquer condomínio.

## 2.4 Constituição, regulação e extinção da propriedade horizontal

O estatuto de cada edifício constituído em propriedade horizontal é estabelecido pela lei, isto é, por um conjunto de preceitos legais que são inderrogáveis pelos particulares, pelo título constitutivo da propriedade horizontal, pelo regulamento do condomínio e pelas deliberações da assembleia de condóminos, sendo este estatuto assegurado/executado pelo administrador.

---

<sup>13</sup> Vide <https://eco.sapo.pt/2023/06/20/administracao-de-condominios-gerou-faturacao-de-750-milhoes-em-2022/>, consultado em 10/09/2023.

Por conseguinte, o regime jurídico de propriedade horizontal de determinado edifício pode não ser totalmente coincidente com o regime jurídico de propriedade horizontal de um edifício que se encontre do outro lado da rua.

### 2.4.1 Título constitutivo

Para um edifício estar legalmente constituído em propriedade horizontal é imperativa a existência de um documento formalizado através de escritura notarial que, deste modo, certifique que o edifício em causa possui todos os requisitos exigidos para ser enquadrado no conceito de propriedade horizontal (Brandão, 2009).

Ora, esse documento que possibilita a aplicação do regime da propriedade horizontal a um edifício, ou seja, em frações autónomas e partes comuns, conferindo fé pública à sua existência, é denominado de título constitutivo.

Tal documento legal deve distinguir o instrumento jurídico pela qual esta se constitui. Nos termos do Art. 1417º do CC, a propriedade horizontal pode ser constituída por “...negócio jurídico<sup>14</sup>, usucapião<sup>15</sup>, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário”. O Art. 1526º do CC<sup>16</sup> acrescenta ainda uma outra forma de constituição: a construção sobre edifício alheio. A qualquer uma destas hipóteses na constituição da propriedade horizontal, impõe-se outro pressuposto legal: o ofício ou a certidão camarária da vistoria, documento no qual se atesta e autoriza a propriedade por andares ou apartamentos, segundo o Art. 59º do DL n.º 207/95, de 14 de agosto (Código de Notariado).

Os principais objetivos do título constitutivo são fundamentar o ato que está na origem da propriedade horizontal, além de pormenorizar e clarificar as partes correspondentes de cada fração, atribuindo-lhe o respetivo valor, o qual poderá ser expresso em percentagem ou permilagem<sup>17</sup> do valor total do edifício.

Nos termos do preceituado pelo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12/06/2018<sup>18</sup>, o título constitutivo gera a autonomização das frações do imóvel e define o estatuto da propriedade horizontal, prevalecendo sobre quaisquer factos que em período

---

<sup>14</sup> Na constituição da propriedade horizontal através do negócio jurídico pode tratar-se de um direito de propriedade sobre o imóvel. O título respetivo é obrigatoriamente lavrado em escritura pública ou em documento particular (Art. 8º e Art. 23º do DL n.º 116/2008, de 4 de julho).

<sup>15</sup> Para tal será necessário no decurso de um determinado lapso de tempo, o detentor que se encontre de boa ou má-fé, pode praticar esse direito. Só ulteriormente se poderá passar à modificação do imóvel ou fração em questão, para o regime de propriedade horizontal.

<sup>16</sup> O direito de construir sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condómino das partes referidas no Art. 1421º.

<sup>17</sup> Na matemática, a expressão de um número por mil ou permilagem é uma maneira de o expressar como uma fração de 1 000.

<sup>18</sup> Processo n.º 8250/15.9T8VNF.G1.S1, Relator Abrantes Galdes.

anterior ao ato de constituição da propriedade horizontal, atenta a sua natureza de estatuto real. Daqui decorre que todos os proprietários das frações autónomas são obrigados a respeitar as regras estabelecidas no título constitutivo.

Isto permite evitar muitos tipos de problemas. Imagine-se uma situação – que não é assim tão invulgar – em que o alienante de uma fração autónoma promete determinada comodidade ao futuro adquirente, como a afetação individual de uma parte do prédio que é comum, e depois constata-se que tal afetação é contra o estipulado no título constitutivo. Quando tal se verifica prevalece a determinação constante do título constitutivo, atenta a natureza de estatuto real da propriedade horizontal. O adquirente lesado pode reagir contra o alienante, pedindo uma indemnização ou anulação do contrato, nos termos gerais da anulação por vícios da vontade, mas não poderá dispor da parte comum que lhe foi prometida.

Ou seja, o título constitutivo é um documento legal e o que lá consta vincula todos os condóminos, consubstanciando uma das poucas situações em que a autonomia da vontade pode influir no conteúdo dos direitos reais.

No que concerne ao conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal, o Art. 1418º, n.º 1 do CC determina que este deverá obrigatoriamente especificar “...as partes do edifício correspondentes às várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio”. A título opcional, o título constitutivo poderá também efetuar referência à destinação das frações autónomas ou partes comuns, conter o regulamento do condomínio e a previsão de compromisso arbitral para resolução de problemas, atento o disposto no Art. 1418º, n.º 2 do CC.

Segundo Seia (2002), no título constitutivo

serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma, que estas fiquem devidamente individualizadas, (...) com referência às partes do edifício correspondentes às várias fracções quis-se significar que também deve ser especificado o quinhão das partes comuns do edifício que, juntamente com a unidade independente, constituem a fracção autónoma propriamente dita, que será objecto do direito do condómino: o direito sobre a fracção faz-se acompanhar de um direito de compropriedade das partes comuns do edifício, sendo incindível esse conjunto de direitos nos termos do art. 1420.º C.C.. Esta discriminação permite a cada condómino saber exactamente qual o objecto dos seus direitos, isto é, aquilo que pode usufruir individualmente, a título exclusivo, e

aquilo que pode usufruir colectivamente, como comproprietário (p. 87).

Se o título constitutivo não contiver a pormenorização exigida pelo n.º 1 ou se do mesmo não resultar a coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente, tais circunstâncias determinam a nulidade do título constitutivo, conforme prescrito no n.º 3 do Art. 1418º do CC.

Salienta-se que as partes comuns que não são de uso exclusivo dos condóminos não têm de estar incluídas no título constitutivo da propriedade horizontal. Isto é, apenas têm de constar do título as partes comuns que estejam afetas ao uso exclusivo de um condómino, como se verifica, por exemplo, com o terraço de um edifício.

Por fim, cumpre ainda referir que, atento o disposto no Art. 1419º do CC<sup>19</sup>, os elementos do título constitutivo que respeitam às frações autónomas só podem sofrer alterações, nomeadamente no que se refere à composição e valor das frações, com a plena concordância dos proprietários das frações, isto é, com a unanimidade dos proprietários que representam a totalidade do valor da edificação, sendo posteriormente realizada uma nova escritura notarial. No que respeita a alterações às partes comuns, a falta de unanimidade será suprida quando os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam.

## 2.4.2 O regulamento do condomínio

Com a finalidade de disciplinar as relações entre os proprietários das frações autónomas, que são comproprietários dos espaços comuns, conforme já analisado, o Art. 1429º-A<sup>20</sup> do CC estipula um instrumento denominado por “regulamento do condomínio”, o qual é obrigatório para edificações em regime de propriedade horizontal com mais de quatro condóminos e que

---

<sup>19</sup> “1- Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do Art. 1422º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos;

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

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

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

<sup>20</sup> “1.º Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento interno do condomínio, disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.

2.º Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do art. 1418º do CC, a feitura do regulamento compete à Assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquele não houver elaborado”.

disciplina o uso, fruição e conservação da coisa comum e das frações exclusivas (Leitão, 2012).

Segundo Brandão (2009, p. 24), do regulamento do condomínio devem constar os elementos como:

- Forma de convocação de assembleias, prazos para a mesma e quórum necessário para deliberações específicas, nomeadamente para a alteração do próprio regulamento;
- Forma e prazo para a aprovação de despesas ordinárias e extraordinárias;
- Valor de quota do condomínio a pagar e definição de critérios para a sua atualização;
- Forma de utilização deste valor;
- Parte a colocar na conta poupança condomínio;
- Escolha e destituição da administração/corpo de gestão do condomínio;
- Atribuições/autonomia específicas da administração/corpo de gestão do condomínio (de acordo com o título constitutivo);
- Métodos de cumprimento das funções do administrador, caso este se ausente;
- Normas de utilização de zonas e equipamentos comuns (comportamento adequado à finalidade de cada um dos espaços, horários, usos aceites para cada fração para além de habitação se tal for considerado, etc.);
- Definição de limitações de uso da fração independente (alterações que possam interferir com as zonas comuns, logo, com a propriedade comum);
- Sanções e penalidades aplicáveis em caso de desobediência ao mesmo.

Depois, quanto à competência para a sua elaboração, dispõe o Art. 1429º-A n.º 2 do CC que a criação do regulamento do condomínio compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não tiver feito.

O legislador considerou que a assembleia de condóminos seria o mais adequado para a criação do regulamento interno e, como última opção o Administrador do condomínio, o que não parece ser a melhor solução, atendendo a que tal documento possui uma influência significativa na esfera dos condóminos. Por conseguinte, não se poderá deixar a elaboração do referido regulamento a pessoas que não têm quaisquer conhecimentos jurídicos para o efeito, situação que constituirá terreno fértil para potenciar conflitos entre os condóminos. Seria preferível que o legislador tivesse vinculado a elaboração do regulamento a um jurista ou equivalente, cuja validade passaria sempre pelo crivo da assembleia de condóminos.

O nº 2 do Art. 1418º do CC apresenta outra alternativa para a existência do regulamento interno, que é este já constar do título constitutivo. Isto é, no momento da aquisição do imóvel o condómino recebe o título constitutivo do prédio, no qual consta o regulamento do condomínio. Nestes termos, não restam dúvidas da respetiva existência de tal documento no registo predial, assumindo por esta via, uma real eficácia em relação aos condóminos e a terceiros. Desta forma, os condóminos ficam vinculados através da publicidade das normas. Segundo Brandão (2009, p. 42), existem benefícios assinaláveis na inserção do regulamento do condomínio no título constitutivo, dado que, fazendo parte da escritura, será juridicamente mais rigoroso e, conseqüentemente, mais “eficaz”.

Atualmente é pacífico o entendimento de que o regulamento do condomínio pré-estabelecido pelo proprietário inicial do edifício (em regra, o construtor) tem natureza contratual. Este regulamento é aceite pelos adquirentes mediante um ato de adesão, com a assinatura do contrato de compra e venda das frações autónomas. É necessário que no momento da celebração do contrato de compra o regulamento do condomínio pré-estabelecido seja referido, que o comprador se manifeste, no próprio contrato ou posteriormente, num documento escrito em separado, a sua vontade inequívoca de aceitar as disposições regulamentares.

Compreende-se, assim, que o regulamento de condomínio inserido no título constitutivo e o regulamento elaborada pela assembleia de condomínio ou pelo administrador sejam distintos do ponto de vista formal quanto à fonte e quanto à eficácia e divergem do ponto de vista substancial quanto ao conteúdo.

Atente-se que, conforme acima exposto, sendo o regulamento inserido no título constitutivo formalizado por escritura pública, este só pode ser modificado por nova escritura pública, sendo necessária unanimidade de todos os condóminos para o efeito. Por outro lado, o regulamento aprovado pela assembleia ou elaborado pelo administrador é modificável por deliberação simples dos condóminos.

Não obstante a importância reconhecido ao regulamento do condomínio, a lei não atribui qualquer sanção específica para a sua falta ou inexistência.

### 2.4.3 Extinção da propriedade horizontal

Nos termos do exposto por Leitão (2012), à semelhança do entendido pela doutrina maioritária, em Portugal a propriedade horizontal pode extinguir-se, basicamente, por: “a) acordo entre condóminos; b) concentração de todas as fracções autónomas na propriedade de uma pessoa; c) destruição do edifício” (p. 312).

## 2.5 Direitos e deveres dos condóminos

### 2.5.1 Direitos

Os direitos dos condóminos estão estabelecidos no Art. 1420º do CC<sup>21</sup>, assim como as respetivas limitações (Leitão, 2012). Como já referido no presente estudo, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício, sendo o conjunto desses dois direitos incindível, de modo que nenhum deles pode ser alienado separadamente, assim como lhe é vedado renunciar à parte comum como meio de se desonerar das despesas necessárias à conservação ou fruição da edificação.

Assim, no que concerne aos direitos exercidos sobre a fração exclusiva, eles serão os associados ao direito real de propriedade, conforme determinado pelo Art. 1305º do CC, de uso, fruição e disposição, mas que são, como já apontado, limitados pelo regime da propriedade horizontal (Leitão, 2012), atento o disposto no Art. 1422º do CC. Como tal, os direitos respeitantes ao uso e fruição das frações autónomas não são absolutos, pois são limitados pelo destino afeto à fração autónoma, assim como pela sua utilização de forma que não seja colocado em causa o sossego dos restantes condóminos, a salubridade e segurança (Art. 1422º, n.º 2, a) do CC), ou seja ofensiva aos bons costumes (Art. 1422º, n.º 2, b) do CC). É igualmente vedado ao condómino prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (Art. 1422º, n.º 2, a) do CC). Os direitos de propriedade são ainda restringidos pelas proibições para a prática de certos atos, constantes do título constitutivo, ou do regulamento do condomínio, ou, ainda, das posteriores deliberações da assembleia de condóminos (Art. 1422º, n.º 2, d) do CC), observado o quórum aplicável.

Já no que respeita aos direitos relativos às partes comuns, a lei civil associa-o, como já explanado, ao regime da compropriedade, mas com um âmbito mais restrito, dado que não há lugar, neste contexto, à renúncia liberatória para isenção de despesas (Vide Art. 1420º, n.º 2 do CC), nem ao direito de preferência na hipótese de alienação nem o direito potestativo à divisão da coisa comum (Vide Art. 1423º do CC). Em regra, permite-se aos condóminos a utilização livre das partes comuns, desde que realizada nos termos previstos para a edificação e sem que dessa utilização decorra privação do mesmo direito que assiste aos demais condóminos.

---

<sup>21</sup> “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”.

## 2.5.2 Deveres

Os condóminos também estão sujeitos a um conjunto de deveres, desde logo aqueles que estão relacionados com as limitações dos direitos dos condóminos, já acima referidos: não destinar a fração a usos ofensivos dos bons costumes; não dar à sua fração fim diverso daquele a que é destinado; não praticar atos que tenham sido proibidos pelo título constitutivo ou por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição; quaisquer outros deveres consignados em regulamento de condomínio.

Depois, sobressaem como deveres dos condóminos os estipulados no Art. 1424º do CC<sup>22</sup>, relativos aos encargos de conservação e fruição do edifício e que englobam, por exemplo, o pagamento de serviços de interesse comum, com exceção daquelas cujo uso esteja atribuído só a alguns condóminos.

Encontramos igualmente os encargos com inovações, atento o disposto do Art. 1426º do CC<sup>23</sup> e com o seguro de condomínio, nos termos do Art. 1429º do CC<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> “1- Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

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

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

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

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

<sup>23</sup> “1- As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424º.

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

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

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

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

<sup>24</sup> “1- É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer tanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2- O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respetivo prémio”.

São as chamadas despesas de condomínio que, em regra, dividem-se em 4 tipos: (i) despesas de utilização (ou fruição); (ii) despesas com serviços de interesse comum; (iii) despesas de conservações e (iv) despesas com inovações.

As despesas de utilização estão relacionadas com o dia-a-dia do edifício, nomeadamente com os custos que resultam da utilização das partes comuns, dos quais se destaca, o pagamento associado a luz, água e saneamento das partes comuns do prédio, pequenas reparações como substituição de lâmpadas e vidros, compra de artigos de limpeza, etc.

As despesas com serviços de interesse comum serão aquelas despesas relacionadas como a contratação de serviços prestados por empresas ou cidadãos individuais, como é o caso da companhia de seguros, da porteira, do jardineiro, das empresas de manutenção de instalações mecânicas (elevadores, bombas de água, mecanismos de abertura de portões, etc.).

Pelo seu lado, as despesas de conservação respeitam a obras e reparações que se têm de fazer para o edifício não se degradar, como a limpeza e pintura de fachadas e de outras partes comuns.

Por fim, as despesas com intervenções são as que adicionam elementos novos ao edifício, que antes não existiam, como a instalação de painéis solares fotovoltaicos. O condómino que não concorde com este tipo de despesas tem, ainda assim, de contribuir com a sua parte, a não ser que a sua recusa obtiver provimento judicial, não podendo, obviamente, usufruir da inovação em causa.

O DL n.º 268/94, de 25 de outubro, relativo ao regime da propriedade horizontal, acrescenta ainda outros deveres para os condóminos, como o estipulado no seu Art. 4.º, relativo ao fundo comum de reserva, cuja finalidade é “(...) custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios”. Nos termos do referido preceito legal, todos os condóminos participam com um valor a depositar neste fundo para ajudar a pagar as obras de conservação que sejam necessárias efetuar no futuro. Esse valor é fixado pela assembleia, contudo nunca pode ser menos de 10% da quota-parte de cada condómino nas despesas correntes do condomínio. O saldo desta conta só pode ser utilizado para obras de conservação, não devendo ser utilizado para custear obras que constituam inovações, contudo cabe à assembleia decidir como financiar este tipo de obras.

O Art. 5.º do referido diploma legal do regime da propriedade horizontal estabelece ainda a obrigatoriedade de seguro contra incêndios, quer para as frações autónomas, quer para as partes comuns, sendo da responsabilidade da assembleia deliberar o seu montante. O administrador do condomínio é responsável pela verificação de existência de seguro contra incêndio de todas as frações, e caso os condóminos não hajam feito o seguro, dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia de condóminos, o

administrador deve efetuar-lo, nas mesmas condições, ficando com o direito de reaver deles o respetivo prémio.

## 2.6 Partes próprias e partes comuns

Nos termos do já explanado, a propriedade horizontal tem como fundamento a existência num determinado edifício de diferentes frações autónomas entre si e pertencentes a vários proprietários, em que qualquer destas frações termina numa parte comum do edifício. Caso não se verifique uma independência funcional entre as diversas frações, ocorrerá a descaraterização desse regime.

Isto é, na propriedade horizontal constata-se a existência de partes de um edifício que são da propriedade exclusiva de alguém – as frações autónomas – e partes comuns, de que todos os proprietários das frações independentes são comproprietários. O Art. 1420º, n.º 1 do CC é categórico ao afirmar que “Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”.

As frações autónomas devem ser discriminadas, isoladas umas das outras e com saída própria para a via pública, ainda que de forma indireta, através das partes comuns (Vide Art. 1415º do CC).

Quanto às partes comuns – aquelas que nos interessa quanto ao âmbito do presente trabalho, atentos os conflitos que podem decorrer da sua gestão -, a circunstância destes espaços pertencerem a todos os proprietários das frações autónomas significa que existe propriedade comum ou compropriedade, cuja definição é a constante no n.º 1 do Art. 1403º do CC: “Existe propriedade comum ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa”. Ou seja, a propriedade horizontal não se confunde com a compropriedade. Na compropriedade, os direitos dos comproprietários sobre a coisa comum são considerados pela lei como qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes, presumindo-se, todavia, quantitativamente iguais as quotas de cada um, caso o contrário não seja estipulado (Art. 1403º, n.º 2 do CC). Não ocorre, por conseguinte, divisão material da coisa por comproprietário, pertencendo todo o prédio a todos. Porém, caso as frações do prédio sejam suscetíveis de constituírem unidades autónomas será admissível instituir-se o regime da propriedade horizontal, de modo que cada proprietário poderá ser o dono exclusivo de determinada unidade autónoma, enquanto será comproprietário das demais partes do prédio, comuns a todos.

O CC expressamente distingue as partes forçosamente comuns (n.º 1 do Art. 1421º)<sup>25</sup>, consideradas como fundamentais para o uso comum do prédio (Leitão, 2012), das partes

---

<sup>25</sup> “Art. 1421º (Partes comuns do prédio) 1. São comuns as seguintes partes do edifício:

presumidamente comuns (n.º 2 do Art. 1421.º)<sup>26</sup>. Estas partes tidas como presumidamente comuns pela lei poderão não ser assim consideradas caso o título constitutivo disponha em sentido contrário, conferindo a sua propriedade exclusiva a um ou mais condóminos, conforme previsto n.º 3 do Art. 1421.º do CC, sem perder, contudo, a natureza de compropriedade. Tal presunção constante no n.º 2 do Art. 1421.º do CC poderá ainda ser contrariada em função das próprias características do imóvel: “se um pátio ou jardim apenas tiver acesso pela habitação de um dos condóminos, é manifesto que não se lhe pode atribuir natureza de parte comum” (Leitão, 2012, p. 292). Dispõe, ainda, que por estipulação no título constitutivo certas zonas poderão ser afetadas ao uso exclusivo de alguns condóminos (n.º 3 do Art. 1421.º), sem perder, no entanto, a natureza de compropriedade.

Em suma e conforme expressamente assinalado pela lei, no âmbito da propriedade horizontal cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício (Art. 1420.º, n.º 1 do CC), sendo o conjunto dos dois direitos incindível, pelo que nenhum deles pode ser alienado separadamente (Art. 1420.º, n.º 2 do CC): os condóminos não podem renunciar ao direito que têm sobre as partes comuns do edifício.

Este é o aspeto revelador da propriedade horizontal, um direito que abrange, simultaneamente, a propriedade de uma fração autónoma e independente e a compropriedade de espaços e bens comuns.

Ora, é do direito de compropriedade que os condóminos têm sobre os espaços comuns que decorrem os mais variados problemas jurídicos aos quais o Direito tem de apresentar resposta, dado que, frequentemente, as pretensões de um condómino conflituam com as de outro(s) condómino(s).

## 2.7 Administração das partes comuns

As partes comuns do edifício estão, como já vimos, sujeitas ao direito de compropriedade dos condóminos e, como tal, é terreno fértil para o surgimento de conflitos entre condóminos

---

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

b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;

c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;

d) As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes”.

<sup>26</sup> “Art. 1421.º: (Partes comuns do prédio) [...] 2. Presumem-se ainda comuns:

a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;

b) Os ascensores;

c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;

d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

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

ou entre estes e os órgãos que constituem e administram o condomínio em nome dos proprietários das frações autónomas.

Ora, desde já se esclareça que a administração comum incide unicamente das zonas comuns ou coletivas definidas na lei (Art. 1421º de CC) ou no título constitutivo, inexistindo intervenção dos órgãos de administração do condomínio no âmbito das frações autónomas, não possuindo competência ou legitimidade para o efeito. Isto porque os atos dos condóminos que afetem exclusivamente a fração autónoma de outro condómino não merecem a “tutela” do condómino, sendo resolvidos entre os próprios, respeitando à esfera das relações entre vizinhos. Imagine-se a situação de um condómino que faz barulho além dos limites legais admissíveis, incomodando outro condómino. Neste tipo de situações não há lugar à intervenção do condomínio.

Assim e nos termos do já abordado neste estudo, é necessário recorrer ao Art. 1421º do CC para melhor percebermos quais as partes comuns de um prédio, sobre as quais irá recair a intervenção – leia-se, a administração – do condomínio, distinguindo-se das partes individuais, exclusivamente adstritas a cada um dos proprietários.

Mas nem assim se eliminam todas as dúvidas, existindo sempre “zonas cinzentas”, especialmente em resultado do n.º 3 do Art. 1421º do CC, segundo o qual o título constitutivo pode afetar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns. Neste contexto, apontamos o exemplo dos terraços que, sendo zonas comuns, são afetados à utilização exclusiva de um condómino. Nestas situações pode ocorrer má conduta por parte do condómino a quem tal espaço foi vinculado, o qual, imagine-se, resolveu criar um jardim no terraço, daqui resultando uma infiltração de água para o piso inferior. Ora, sendo o terraço uma parte comum do edifício, mas cujo uso foi afetado à utilização exclusiva de um proprietário, será que o condómino tem o direito e a obrigação de proceder à sua conservação e manutenção? A resposta a esta pergunta é-nos oferecida pelo acórdão TRG de 01/04/2011<sup>27</sup>, o qual decidiu em sentido afirmativo à interrogação colocada, ficando o condómino que deu má utilização ao local responsável por todas as despesas decorrentes da reparação do terraço, não obstante este ser uma parte comum em que a regra determina que as despesas são a repartir por todos os condóminos.

Assim, constatamos que nem sempre se revela fácil – pelo contrário, frequentemente é complexa – a tarefa de administração das partes comuns, não podendo os seus órgãos intrometer-se na esfera das frações autónomas.

---

<sup>27</sup> Processo n.º 2209/07.7TBVCT.G1, Relator Ana Cristina Duarte.

Da mesma forma, os condóminos também apresentam dificuldades em concretizar onde termina a sua legitimidade para intervir nos espaços comuns e onde começa a legitimidade dos órgãos de administração dos espaços comuns do edifício.

## 2.8 Órgãos de administração do condomínio

O n.º 1 do Art. 1430º<sup>28</sup> do CC estipula quais são os órgãos administrativos das partes comuns do edifício: a assembleia de condóminos, que desempenha uma função deliberativa e um administrador, o qual é o órgão responsável por executar as deliberações tomadas pela assembleia de condóminos. Salientamos, contudo, que, além de executar a vontade da assembleia de condóminos, o administrador possui também uma função de representação do condomínio, perante entidades administrativas ou tribunais e detém, igualmente, funções de gestão, porque é claramente ele quem assegura aos condóminos o bom e correto uso e fruição das partes comuns do prédio.

A assembleia de condóminos e o administrador não são suscetíveis de modificação, nem sendo admissível a criação de novos órgãos especiais. Tanto a assembleia de condóminos como o administrador têm um carácter obrigatório e necessário e as suas competências estão associadas à sua função como expressão da vontade de todos os condóminos, tendo o poder de realizar atos jurídicos vinculativos para o condomínio. Por conseguinte, estes órgãos administrativos dos espaços comuns dos edifícios traduzem a estrutura tida por necessária para cumprir o pretendido pelo condomínio: os condóminos, reunidos em assembleia, constituem uma vontade e o administrador executa essa vontade (Passinhas, 2009).

### 2.8.1 Assembleia de condóminos

A assembleia dos condóminos é composta pela totalidade dos condóminos (Leitão, 2012), representativos, portanto, da integralidade do capital investido na edificação ou quotas ideais e é caracterizada pela tomada de decisões tendo em conta as vontades distintas dos condóminos na organização e gestão da vida do condomínio, sendo que essas deliberações vinculam todos os condóminos (Passinhas, 2006). Este é, portanto, o órgão máximo pelo qual se manifesta o condomínio, formando a sua vontade.

No âmbito da sua competência geral, a assembleia de condóminos deve apreciar e deliberar sobre as diversas matérias relacionadas com o interesse coletivo, tal como a autorização para realizar determinadas obras de reparação ou de inovação, desde que não violem o Art. 1422º do CC. Considera-se, portanto, que os poderes da assembleia estão

---

<sup>28</sup> “1. A administração das partes comuns do edificio compete à assembleia de condóminos e a um administrador.

2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o Art. 1418º se refere”.

“circunscritos, de forma inderrogável, às relações respeitantes ao uso, gozo e à conservação das coisas e serviços comuns, estando-lhe vedado invadir a esfera da propriedade individual e exclusiva de cada condómino” (Neto, 2015, p. 642), sob pena de ineficácia da deliberação. Ou seja, a assembleia de condóminos não pode deliberar sobre toda e qualquer matéria, mas apenas sobre os assuntos relacionados com as partes comuns de um prédio. Por outro lado, a assembleia de condóminos não pode atuar em sentido contrário ao que se encontra estabelecido pelo título constitutivo da edificação ou pela lei civil.

De todo o modo, cumpre salientar que, em algumas situações, o regime legal da propriedade horizontal permite a atuação deliberativa da assembleia de condóminos para além dos limites das partes comuns como se verifica na deliberação para proceder à modificação do título constitutivo, permitida pelo n.º 1 do Art. 1419º do CC, o qual possibilita alterações nas frações autónomas.

De um modo geral, será correto afirmarmos que a assembleia de condóminos toma decisões, ou seja, delibera, sobre as seguintes matérias:

- 1) Aprovação do regulamento do condomínio;
- 2) Decisão do uso das partes comuns;
- 3) Aprovação da introdução de inovações nas partes comuns;
- 4) Aprovação da alteração da linha arquitetónica do edifício;
- 5) Eleição e exoneração do administrador;
- 6) Controlo das dívidas;
- 7) Aprovação de contas e orçamentos;
- 8) Fiscalização do administrador.

Outras competências da assembleia de condóminos acerca de matérias específicas constam de legislação avulsa, como a competência para deliberar sobre o montante da atualização anual do seguro contra o risco de incêndio, a abertura de contas de depósito a prazo denominadas “contas poupança-condomínio”, a administração do fundo comum de reserva, entre outras (Neto, 2015).

A assembleia de condóminos constitui-se, portanto, pela reunião de todos os proprietários de frações autónomas de uma mesma edificação, formando um órgão que é regido pela lei e pelos estatutos internos, que os representa e que tem por objetivo decidir a respeito das questões e matérias de interesse do condomínio e dos condóminos, nomeadamente em vista das partes, bens e serviços de uso e propriedade comum. O funcionamento da assembleia de condóminos encerra dois tipos de vontade: uma que corresponde ao somatório dos votos maioritários e outra, mais relevante, que “reconduz as

vontades individuais à vontade do próprio grupo” (Passinhas, 2009, p. 188). Com efeito, a formação da vontade da assembleia “na deliberação por ele tomada, resulta do concurso da vontade individual dos condóminos participantes na assembleia, manifestada através do exercício do direito de voto” (Neto, 2015, p. 690), a qual deixa de corresponder ao somatório de vontades individuais, passando a constituir uma única vontade coletiva.

A vontade da assembleia, formada pela obtenção da maioria dos votos, apelida-se de deliberação. O voto é, antes de mais, uma declaração de vontade de uma pessoa e, depois, é através do exercício do direito de voto que condomínio forma a sua vontade (coletiva), expressa “na deliberação por ele tomada, resulta do concurso da vontade individual dos condóminos participantes na assembleia, manifestada através do exercício do direito de voto” (Neto, 2015, p. 690). O voto do condómino tem de ser claro, por forma a não se criar declarações de vontades ambíguas, não sendo, portanto, admitido o voto secreto. O sentido do voto só pode ser um de três: voto favorável; voto contra ou abstenção. Quando nada estiver estabelecido no regulamento interno do condomínio, o modo de exercício do direito de voto decide-se, por maioria, na reunião.

Da conjugação do disposto no Art. 1430º, n.º 2, com o Art. 1418º, ambos do CC, cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas forem as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem que exprime o valor (relativo) da(s) sua(s) fração(ões) em relação ao valor da totalidade da edificação. Ou seja, o direito de voto de cada condómino é proporcional à sua propriedade em relação à integralidade da edificação; é proporcional ao capital investido na edificação, ao número e ao valor das frações do condómino.

Quanto ao funcionamento da assembleia e no que em particular ao quórum para deliberar diz respeito, nos termos do n.º 5 do Art. 1432º “(...) as deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido”, o que significa que não se podem tomar decisões em reuniões de assembleia, sem que estejam presentes os condóminos que representem cinquenta por cento do valor total do edifício. Por conseguinte, a regra geral, aplicável ao comum dos casos, uma vez constituída a assembleia, é a do voto por “maioria simples dos votos representativos do capital investido”.

Numa segunda convocatória, derivada da falta de quórum da reunião transata, a assembleia pode deliberar mais uma vez por maioria de votos dos condóminos, desde que represente vinte e cinco por cento do valor total do prédio.

Esta regra das deliberações serem tomadas por maioria é excecionada em caso de assuntos específicos, em se torna exigível uma maioria qualificada de 2/3 ou até unanimidade daqueles que exercem o seu voto.

Tabela 1: Exigências mínimas de votação para deliberação em assembleia

<b>Exigência mínima da votação</b>	<b>Tipo de assunto</b>	<b>Exigência mínima de representação da assembleia</b>
Unanimidade	- Alteração do título constitutivo - Obras de reconstrução do edifício	2/3 do valor do edifício
Unanimidade	- Destruição do edifício	75% do valor do edifício
2/3 do valor do edifício representado em assembleia	- Obras de inovação - Obras que alteram a linha arquitetónica do edifício - Alteração do fim a que se destina uma fração	2/3 do valor do edifício

As deliberações tomadas sobre assuntos que requerem unanimidade da assembleia<sup>29</sup>, como a modificação do título constitutivo, ainda ficam sob consideração da vontade dos condóminos ausentes (Arts. 1418º, n.º 1 e 1430º, n.º 2 do CC). Estes têm de ser notificados através de carta registada com aviso de receção e têm noventa dias para comunicar por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância. Se não responderem, considera-se que aprovam a decisão tomada.

A assembleia reúne-se em sessões ordinárias ou extraordinárias. Ordinariamente, reúne-se uma vez ao ano, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano, nos termos do disposto pelo Art. 1431º n.º 1 do CC. A questão da aprovação das contas pela assembleia dos condóminos é um ponto fundamental da administração do condomínio. Sendo estas reprovadas, o administrador terá de marcar nova assembleia. Juntar os documentos e dar os esclarecimentos necessários para tentar aprovar as mesmas. Caso o administrador não consiga aprovar as contas na assembleia extraordinária de condóminos, qualquer condómino pode pedir em juízo, a prestação de contas do administrador num processo especial previsto e regulado nos Arts. 1014º e seguintes do Código Processo Civil. As sessões extraordinárias verificam-se sempre que convocadas nos termos do estipulado pelo n.º 2 do Art. 1431º do CC, isto é, quando forem convocadas pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

Além disso, nos termos do Art. 1438º do CC, qualquer condómino – independentemente da representatividade do capital correspondente à sua fração –, pode, singularmente, convocar assembleia para submeter à apreciação da assembleia o julgamento de recurso contra ato do administrador.

<sup>29</sup> Exige para formação da vontade do órgão a totalidade dos votos favoráveis dos membros votantes.

## 2.8.2 Administrador de condomínio

Como já abordado, o administrador e a assembleia são instrumentos da coletividade e têm carácter obrigatório e necessário, com as competências suficientes e necessárias para assegurarem a manifestação e concretização da vontade dos condóminos.

O administrador, enquanto órgão executivo e representativo do condomínio, tem a tutela do mesmo no que respeita aos interesses gerais, nomeadamente aos comuns, que não são necessariamente os interesses individuais e coloca em prática a vontade dos condóminos formada na assembleia, possuindo, nestes termos, uma competência institucional com funções expressamente estipuladas pela lei e que não podem ser reduzidas pela assembleia de condóminos, embora possam ser acrescentadas.

Por outras palavras, o administrador é o legal representante do condomínio, por intermédio do qual lhe são atribuídas competências de exercício que constituem a vontade do condomínio e que a expressam perante terceiros.

Como observa Passinhas (2009, p. 306),

As funções do administrador têm um carácter marcadamente executivo e prático, que não se coaduna com o funcionamento colegial da assembleia de condóminos. Daí que revele, em primeira mão, a distinção entre a natureza deliberativa da assembleia e o carácter executivo e representativo do administrador, embora esta asserção não seja totalmente esclarecedora.

Porém e como é óbvio, o administrador não deve executar todas as deliberações da assembleia dos condóminos, sob pena de violar a lei, assim como, eventualmente, o próprio título constitutivo e o regulamento interno do condomínio. Desde logo, reafirme-se que o administrador apenas prossegue os interesses coletivos relativos às partes comuns do edifício. Não obstante, é frequente muitos condóminos percecionarem o administrador como o “mordomo” do edifício, que está disponível para resolver todos os problemas que se verifiquem, inclusivamente os exclusivamente relativos às frações autónomas.

Por outro lado, apesar do administrador executar aquilo que a assembleia delibera, aquele terá sempre legitimidade para executar os atos conservatórios ou a manutenção do edifício, quando estes não passam pela autorização da assembleia dos condóminos, nomeadamente os urgentes, como a substituição da fechadura da porta da entrada principal do edifício.

Conforme o preceituado pelo Art. 1435º do CC, o administrador é eleito e exonerada pela assembleia e tanto pode ser um condómino como qualquer outra pessoa ou singular ou coletiva não seja proprietária de fração autónoma. Isto é, não é um condómino que tem poderes para contratar/assinar um contrato com um futuro administrador, uma vez que este

não tem legitimidade para fazê-lo, como já vimos anteriormente. Caso se imponha, os tribunais podem igualmente nomear um administrador para o condomínio, a requerimento dos condóminos, podendo também e novamente a pedido dos condóminos, determinar a sua exoneração quando se demonstre que o administrador praticou irregularidades ou demonstrou negligência no exercício das suas funções<sup>30</sup>. Configuram motivos de exoneração do administrador, por exemplo, a recusa em convocar a assembleia para a nomeação de novo administrador; a recusa do administrador de seguir uma decisão judicial que determinou a suspensão da eficácia de uma deliberação da assembleia que foi impugnada; o comportamento do administrador que celebrou dois contratos de empreitada, um conforme à deliberação da assembleia e outro diferente entregando novos trabalhos sem autorização; a falta de prestação de contas; o abuso dos seus poderes de disciplinar o uso da coisa comum e a prestação de serviços comuns, etc. O processo para a exoneração judicial do administrador é um processo de jurisdição voluntária e está regulado pelo Art. 1485º do CPC (Passinhas, 2009).

Atente-se que quando a lei determina que o administrador é eleito ou exonerado, conclui-se estarmos perante um contrato de mandato, nos termos do Art. 1157º do CC, através do qual uma das partes se responsabiliza a executar um ou vários atos jurídicos por conta da outra. Como tal, o administrador que pretenda renunciar de forma unilateral ao exercício do mandato sem justa causa (Vide Art. 1170º do CC) e sem ser responsabilizado para o efeito – leia-se, sem pagar uma indemnização pelo prejuízo causado (Vide Art. 1172º do CC) -, terá sempre de obter o acordo do mandante. O administrador apenas deixa de ter responsabilidade do cargo quando for eleito um novo administrador nem que seja provisório (Vide Art. 1435º-A do CC).

Por outro lado, colocamos também em evidência que o administrador é um órgão singular, inexistindo qualquer referência da lei ao administrador no sentido plural. Isto é, apenas uma pessoa, singular ou coletiva, pode ser administrador, o que se entende em face dos problemas que poderiam decorrer caso fosse possível a coexistência de dois ou mais administradores, desde logo ao nível da imputação de responsabilidades pela prática ou omissão de atos: a existirem vários administradores resulta mais complexo perceber-se de quem é a responsabilidade por determinados atos.

O administrador é percecionado como o gestor do condomínio e possui funções importantes cuja finalidade é promover uma correta utilização do edifício. Ora, a gestão de um condomínio contempla tarefas que vão além do controlo das despesas correntes dos condóminos, abarcando muitas outras associadas a uma gestão integrada do edifício.

---

<sup>30</sup> Acórdão TRP de 12/14/2004, proferido no processo n.º 0425943, Relator Durval Morais.

No Art. 1436º do CC<sup>31</sup> encontram-se expressamente detalhadas as funções básicas do administrador, podendo ser-lhe atribuídas outras pela assembleia de condóminos. Da leitura deste preceito legal resulta que as funções e poderes do administrador podem ser subdivididos em: (i) funções de administração corrente das partes comuns do edifício; (ii) funções de gestão financeira do condomínio; (iii) funções de execução das normas e deliberações; e (iv) poderes de representação do conjunto dos condóminos.

O exercício das funções do administrador será sempre reconduzido a uma gestão do património limitada e prudente em que não são permitidas decisões arriscadas que podem motivar graves prejuízos para o património do condomínio. Isto porque a atividade essencial e primordial do administrador consiste em zelar pela conservação e fruição dos bens administrados, assegurar a execução do regulamento interno do prédio e das disposições legais relativas ao condomínio, bem como aferir a legitimidade dos condóminos presentes na assembleia.

---

<sup>31</sup> “1- São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
  - b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
  - c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
  - d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
  - e) Verificar a existência do fundo comum de reserva;
  - f) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia;
  - g) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
  - h) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
  - i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;
  - j) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
  - l) Prestar contas à assembleia;
  - m) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
  - n) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
  - o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
  - p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;
  - q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração;
  - r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.
- 2- Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas, desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.
- 3- O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas neste artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia de condóminos é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, se aplicável”.

O administrador deve ter muitas cautelas no exercício das suas funções, nomeadamente quanto àquelas que não resultam expressamente do Art. 1436º do CC.

Colocamos em evidência o nº 3 do Art. 1436º do CPC, recentemente introduzido pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, o qual expressamente determina que o administrador que não cumpra as funções que lhe são atribuídas poderá ser civilmente responsável pela sua omissão, assim como incorrer em responsabilidade criminal.

No que respeita à legitimidade do administrador, o CC regula expressamente a legitimidade ativa e passiva do administrador no Art. 1437º<sup>32</sup> e, no Art. 1438º<sup>33</sup> prevê o recurso contra seus atos para a assembleia de condóminos. Ou seja, o administrador tem poderes para representar o condomínio perante as autoridades administrativas ou os tribunais (Art. 1437º do CC), mas, simultaneamente, também pode ser demandado nas ações respeitantes às partes comuns do edifício.

No que concerne à legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem, esta é uma competência própria do administrador, cujo exercício não está dependente de qualquer autorização da assembleia de condóminos e que esta não lhe pode retirar nem condicionar, seja de que forma for. Assim, nos termos dos Arts. 1437º, n.º 1 e 1436º, n.º 1 al. g), ambos do CC, o administrador não necessita de autorização da assembleia dos condóminos para intentar, seja contra terceiro, seja contra um condómino, a ação destinada à demolição de obras que alterem ou prejudiquem as partes comuns; para remoção de uma marquise implantada pelo condómino na varanda; para demolição de obras de inovação; para prestação de contas por condómino que acompanhou obra realizada no condomínio; para exigir do construtor/vendedor a reparação de defeitos que ocorram nas partes comuns, etc.

Como assinalado por Neto (2015), quando

um dos condóminos não paga as contribuições a que é obrigado para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e/ou dos respectivos serviços, o administrador poderá demandá-lo judicialmente, por sua exclusiva iniciativa (STJ, 15.11.93) ou promover a correspondente execução (art. 6 do DL n.º 268/94, de 25-10); pode, de igual modo, requerer em juízo procedimento

---

<sup>32</sup> “1- O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.

2- O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos.

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

<sup>33</sup> Dos atos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

cautelar ou conservatório da violação dos direitos dominiais da propriedade dos condóminos, v.g., embargo de obra nova ou restituição provisória da posse (p. 374).

Também não carece de autorização da assembleia de condóminos a apresentação de queixa-crime relacionadas com as partes comuns, conforme determinado pelo n.º 3 do Art. 1437º do CC.

Por outro lado, a legitimidade do administrador para agir em juízo está dependente de autorização da assembleia de condomínio para intentar uma ação judicial contra condóminos ou contra terceiro quando a litigância diga respeito a matérias não compreendidas nas funções estipuladas no Art. 1436º do CC.

As funções de administrador são, em regra, exercidas durante o período de um ano, renovável, podendo este cargo ser remunerado.

## 2.9 Impugnação de deliberações

Resulta obrigatória que a convocação das assembleias dos condóminos seja acompanhada de uma ordem de trabalhos, da qual, em regra, decorrem deliberações, representativas da vontade dos condóminos e cujo resultado pode ser ou não aprovado.

A este propósito chama-se à colação o DL n.º 267/94, de 1 de janeiro de 1995, o qual introduziu no CC a atual redação do Art. 1433º<sup>34</sup>, relativo à impugnação das deliberações da assembleia de condóminos.

Com este novo preceito legal pretendeu-se evitar o pleito judicial, por intermédio da reconsideração das deliberações da assembleia de condóminos, por intermédio da ação de uma assembleia extraordinária ou do tribunal arbitral, os quais passam a analisar os conflitos ou as ilegalidades anteriormente aprovadas, evitando-se, desta forma, a sua impugnação direta para os tribunais comuns.

---

<sup>34</sup> “1- As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.

2- No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

3- No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

4- O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

5- Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

6- A representação jurídica dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito”.

Ora, qualquer condómino que não esteve presente na assembleia ou votou contra a deliberação segundo o estipulado pelo n.º 1 e 2 do referido Art. 1433º do CC, possui a faculdade de impugnar tal deliberação. Neste contexto, o condómino que agiu nos termos atrás descritos pode exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, com a finalidade de obter a revogação das deliberações ineficazes ou inválidas, expondo para o efeito os fundamentos legais para a sua impugnação.

Assim, os condóminos presentes e que votaram contra, devem solicitar a marcação de uma assembleia extraordinária, no prazo de 10 dias sobre a deliberação, sendo que os condóminos ausentes dispõem também de prazo de 10 dias para o efeito, após a receção da comunicação de tal deliberação.

Depois, sobre o administrador impende o dever de convocar uma assembleia extraordinária, a realizar no prazo de 20 dias, para anulação das deliberações inválidas ou ineficazes.

Em alternativa à revogação da deliberação pela assembleia extraordinária, qualquer condómino pode, no prazo de 30 dias, requerer a sujeição da deliberação a um centro de arbitragem, isto é, às entidades autorizadas a realizar arbitragens voluntárias, conforme possibilitado pela Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro. Atente-se que o recurso aos tribunais arbitrais pode já estar previsto a título de compromisso arbitral para a resolução de litígios que se verifiquem no âmbito da propriedade horizontal, conforme previsto pelo Art. 1434º do CPC, ou numa cláusula compromissória arbitral em geral, inserida no título constitutivo ou no regulamento do condomínio, o que motivará a declaração de incompetência absoluta de um tribunal da jurisdição comum caso a revogação de uma deliberação lhe seja requerida em lugar de um tribunal arbitral. Chamamos ainda a atenção para a circunstância de o regulamento do condomínio possibilitar que os árbitros da matéria em discussão sejam os próprios condóminos.

E, evidentemente, para efeitos de impugnação de deliberações tomadas em sede de assembleia de condomínio, será admissível o recurso à jurisdição comum, mediante a propositura de ação de anulação, no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária (como espécie de recurso) ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação em causa.

Acrescente-se, ainda que, por intermédio de procedimento cautelar especificado, o Art. 383º do CPC possibilita a suspensão das deliberações da assembleia de condóminos, determinando a aplicação, com as necessárias adaptações, do procedimento cautelar de suspensão das deliberações sociais (Vide Arts. 380º a 382º do CPC). Assim, qualquer condómino que não tenha aprovado uma deliberação anulável, poderá requerer a suspensão

da execução da deliberação, demonstrando para o efeito que a execução da deliberação lhe pode causar um dano significativo, digno de tutela jurídica.

Isto posto, cumpre então afirmarmos que, em função do vício que padece, as deliberações tomadas em assembleia de condóminos podem ser nulas, ineficazes e anuláveis quando violem ou visem a prossecução de interesses indisponíveis e de ordem pública. Isto é, a lei consagrou a existência de três categorias possíveis de vícios das deliberações da assembleia de condóminos: as deliberações nulas (inválidas e ineficazes), as deliberações anuláveis (podendo ser consideradas inválidas e ineficazes) e as deliberações ineficazes (*stricto sensu*), cada qual com pressupostos e regime jurídico diferenciados (Neto, 2015) – sem falar nas deliberações juridicamente inexistentes (Passinhas, 2009) –, à luz do regime geral das invalidades da Teoria Geral do Direito Civil.

As deliberações nulas serão sempre aquelas que infringjam normas de natureza imperativa, por visarem a prossecução de interesses indisponíveis e de ordem pública, nomeadamente aquelas deliberações que violem o disposto nos Arts. 1420º, 1421º 1422º do CC. Assim, a deliberação cujo conteúdo choque com a norma imperativa é nula. Em caso de nulidade este vício poderá ser suscitado por qualquer interessado, condómino ou não, sem dependência do prazo, nos termos do Art. 286º do CC. A nulidade fundamenta-se, essencialmente, em motivos de interesse público, constituindo um vício grave do negócio, insanável pelo decurso do tempo. O ordenamento jurídico rejeita originariamente o negócio jurídico nulo por este violar normas de interesse e ordem pública, impondo-lhe esta solução desde a sua origem, recusando-lhe validade, vedando-lhe qualquer eficácia jurídica. Serão ainda nulas as deliberações: (i) que modifiquem ou revoguem as normas específicas destinadas a garantir a funcionalidade do condomínio – tais como a regra de eleição e exoneração do administrador (Art. 1345º, n.º 1 do CC) e a própria regra que possibilita a revogação das deliberações inválidas ou ineficazes (Art. 1433º, n.º 1 do CC); (ii) que alterem a natureza forçosamente comum de certas partes da edificação estabelecida no n.º 1 do Art. 1421º do CC; (iii) que modifiquem a regra referente aos encargos com inovações, prevista no Art. 1426º do CC; (iv) que suprimam a faculdade prevista no Art. 1427º, de qualquer condómino proceder à reparações urgentes e necessárias nas partes comuns do edifício; (v) que dispensem o seguro da edificação contra o risco de incêndio, o qual é obrigatório nos termos do n.º 1 do Art. 1429º; (vi) que modifiquem ou alterem os quóruns especiais definidos em lei para deliberações respeitantes a matérias concretas.

Quanto às deliberações anuláveis, embora recaindo em matérias da competência da assembleia de condóminos, são aquelas que violam as regras da lei material ou procedimental aplicáveis, ou a regulamentos que se encontram em vigor, como sucede, por exemplo, a convocação da assembleia de condóminos é efetuada com violação dos requisitos formais previstos no Art. 1432º do CC: gera anulabilidade as deliberações tomadas com

inobservância das prescrições legais ou regulamentares relativas ao procedimento convocatório da assembleia, como a falta de convocação de algum condómino ou terceiro com direito a participar da assembleia ou da convocatória expedido com prazo inferior ao mínimo legal, entre outros vícios na convocação ou no procedimento de funcionamento da assembleia, como a reunião em horário ou local diverso do designado. Da mesma forma também serão anuláveis as deliberações que imputem aos condóminos despesas de conservação e fruição das partes comuns do condomínio e do pagamento de serviços de interesse comum em permissão ou percentagem do valor das respectivas frações, com o desrespeito do n.º 1 do Art. 1424º do CC. A anulabilidade tem por base a tutela de interesses predominantemente particulares, permitindo-se a validade do negócio jurídico e que produza efeitos jurídicos, embora de uma forma precária e frágil, que a ordem jurídica permite que determinados, especialmente protegidos, possam requerer ao Tribunal a anulação do negócio jurídico, a fim de o destruir.

Já no que concerne às deliberações ineficazes, estas serão, por exemplo, aquelas que concedem aos condóminos o direito de preferência na alienação de outras frações (Art. 1423º do CC) ou aquelas que aprovem inovações nas partes comuns do condomínio, mas que prejudiquem a sua utilização por parte de algum dos condóminos (Art. 1425º, n.º 7 do CC). Ou seja, as deliberações ineficazes são aquelas cujo objeto excede a esfera da competência da assembleia dos condóminos, seja porque dizem respeito à propriedade individual ou própria de qualquer proprietário, seja porque representam ou extravasam o domínio da administração individual que qualquer condómino tem sobre a sua fração autónoma. A ineficácia, em bom rigor, não respeita propriamente ao vício do negócio, mas à total falta de efeitos próprios, ou da sua não eficácia.

## 2.10 Poderes do Tribunal quanto à assembleia de condóminos

Como já analisado, as deliberações da assembleia, dada a natureza soberana deste órgão, só podem ser revogadas ou anuladas pela própria assembleia ou pelos tribunais, sejam eles centros de arbitragem ou pertençam à jurisdição comum.

Isto é, caso lhe seja requerido dentro dos prazos legais fixados para o efeito, pertence ao Tribunal decidir acerca das deliberações tomadas pela assembleia de condóminos, mas também dispor quanto à falta de tomada de deliberações.

Assim, aqui chegados, tendo sido já constatado que as deliberações podem ser julgadas como nulas, anuláveis ou ineficazes, importa ainda aferir quais os poderes do tribunal relativamente à possibilidade de fiscalizar as deliberações no que respeita ao seu mérito e não apenas no que concerne à sua conformidade com o bloco da legalidade.

Mais importa aferir os poderes do tribunal no que respeita às assembleias de condóminos, isto é, quanto à possibilidade de os tribunais decidirem em lugar da assembleia de condóminos quando esta não se reúne para deliberar sobre assuntos da sua competência e quais os limites de tal intervenção.

É entendimento atual que a atuação jurisdicional está limitada à verificação da legalidade dos atos praticados, e não seu mérito, já que não compete ao juiz averiguar o modo como a assembleia de condóminos usou os seus poderes discricionários, ou a adequação da deliberação tomada em face dos interesses dos condóminos. Como tal, não incumbe ao juiz intrometer-se nas matérias de competência da assembleia. A competência do Tribunal está, portanto, vinculada à aferição da (i)legalidade, não lhe cabendo avaliar a conveniência ou pertinência da deliberação tomada pela assembleia de condóminos, especialmente quando tal a deliberação não violar a lei ou o título constitutivo ou o regulamento interno do condomínio.

Nestes termos, será correto afirmarmos que um tribunal, ao determinar a nulidade ou anulação de uma deliberação, está a fazê-lo sem analisar o mérito de tal deliberação ou a decidir em lugar da assembleia de condóminos. Da mesma forma, sendo admissível que o tribunal possa suspender de forma provisória a execução de uma deliberação, esta suspensão é decretada com fundamento em critérios de legalidade e não de mérito da deliberação.

No que respeita aos casos em que se admite que o tribunal se substitua à vontade da assembleia de condóminos, cumpre assinalar que tal decorre de exigências ligadas ao normal funcionamento da edificação a que pertence o condomínio, dado que na hipótese da assembleia não se constituir nem em primeira nem em segunda convocação, resulta necessário alguém tomar decisões e promover a sua execução: esse alguém será o Tribunal, claro está, sempre garantindo a audição dos interessados. Neste contexto constitui entendimento doutrinal corrente que, em face da ausência de conflito propriamente dito, a atuação do Tribunal decorrerá por intermédio de um processo de jurisdição voluntária, destinado ao suprimento de consentimento (vontade) do condomínio, não estando o juiz, nesta situação em particular, subordinado exclusivamente a critérios de legalidade, sendo admissível que decida segundo juízos de equidade (Neto, 2015). Não obstante, o juiz deverá atuar com moderação e cautela, procurando assegurar o normal funcionamento do condomínio, através da aplicação da solução mais justa e prática, segundo seu prudente arbítrio e sempre no interesse do conjunto de condóminos, considerados na sua totalidade.

## 2.11 Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro

Recentemente (há pouco mais de um ano) foi publicada e entrou em vigor, a 10 de abril de 2022, a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, a qual veio rever o regime da propriedade horizontal,

introduzindo alterações importantes ao CC<sup>35</sup>, ao DL n.º 268/94, de 25 de outubro, e ao Código do Notariado, motivando importantes mudanças no que respeita ao regime da propriedade horizontal, como a constante do Art. 1424º-A<sup>36</sup>, preceito legal que veio determinar a necessidade, para efeitos de venda de imóvel, da existência de uma declaração do condomínio que ateste o montante de todos os encargos ao condomínio relativamente à fração objeto de alienação.

Para o efeito do presente trabalho, destacamos apenas as alterações mais relevantes ao nível da gestão de partes comuns em edifícios constituídos sob propriedade horizontal.

No que respeita alterações ao título constitutivo, até agora imperava a regra da unanimidade, estando dependente de acordo de todos os condóminos nesse sentido. Ora, com a Lei n.º 8/2022 foi efetuada uma alteração ao Art. 1419º, cujo n.º 2 passou a determinar a possibilidade, no que concerne às partes comuns do prédio, de tal alteração ser possível sem unanimidade, desde que (i) os votos representativos dos condóminos que se oponham a essa alteração sejam inferiores a 1/10 do capital investido e (ii) a alteração em causa não modifique as condições de uso, valor ou fim a que as frações se destinam.

Quanto às funções do administrador do condomínio, a Lei n.º 8/2022 motivou alterações neste contexto, ampliando o âmbito de tais funções, quer no que respeita à gestão da vida financeira do condomínio (Vide Art. 1436º do CC) como no que concerne às responsabilidades a nível de iniciativa processual/judicial: (i) institui-se a obrigatoriedade de controlar a existência do fundo comum de reserva e a exigir aos condóminos as quotas-partes das despesas aprovadas em assembleia; (ii) fica responsável por periodicamente notificar os condóminos relativamente a qualquer processo judicial que afete o condomínio; (iii) fica responsável por executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada; (iv) deve emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração; (v) no caso de realização de obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, o administrador deve apresentar, no mínimo, 3 orçamentos distintos para a execução da mesma obra, à assembleia de condóminos; (vi) pode apresentar queixas-crime relacionadas com as partes comuns do prédio sem necessidade de autorização por parte da assembleia de condóminos.

No que concerne às dívidas ao condomínio, a Lei n.º 8/2022 veio estipular os requisitos que deve conter a ata para constituir título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, mais determinando que a ata constituirá título executivo não apenas para o montante

---

<sup>35</sup> Foram alterados os Arts. 1419º, 1424º, 1427º, 1431º, 1432º, 1436º e 1437º do CC e foi introduzido um novo preceito legal, o 1424º-A, relativo à responsabilidade por encargos do condomínio.

<sup>36</sup> Responsabilidade por encargos do condomínio.

em dívida, mas também para quaisquer juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, cabendo ao administrador a competência para instaurar a ação judicial destinada a cobrar as quantias em dívida (Vide Art. 6º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro).

Relativamente a despesas de conservação e fruição de partes comuns, a Lei n.º 8/2022 também veio introduzir alterações significativas no Art. 1424º do CC<sup>37</sup>.

Desde logo a clarificação – colocando termo a várias disputas judiciais neste contexto – de que o pagamento de despesas com a conservação e fruição de partes comuns do prédio e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, será efetuado por cada um dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sempre na proporção do valor destas ou, em alternativa, tais despesas podem ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio.

Quanto às partes comuns do prédio de que beneficiam exclusivamente algum dos condóminos, as respetivas despesas ficam a cargo daqueles que delas aproveitam, a não ser que o estado de conservação dessas partes comuns possa afetar o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns pelos restantes condóminos – nesta situação, o condómino que beneficia do uso exclusiva da parte comum suporta somente o valor das respetivas despesas de reparação na parte que lhe corresponde proporcionalmente à sua fração. Contudo, quando a necessidade de reparação de partes comuns exclusivamente afeta a algum dos condóminos resulta de facto que lhe seja imputável, então esse condómino será o único responsável pelo valor da reparação a realizar.

---

<sup>37</sup> “1- Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

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

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

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

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

Por fim, quanto às reparações indispensáveis e urgentes das partes comuns, previstas no Art. 1427º do CC<sup>38</sup>, a Lei n.º 8/2022 veio consagrar no texto legal o conceito das despesas “indispensáveis e urgentes”: gastos relativos a reparações necessárias com a eliminação, a curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas. O que o que permitiu um melhor enquadramento do tipo de situações que presidem à a sua aplicação.

---

<sup>38</sup> “1- As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.  
2- São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas”.

## 3 OBRAS NAS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO

---

### 3.1 Problemática

O tema da realização de obras nas partes comuns de um prédio constituído sob propriedade horizontal configura uma matéria que, por mais doutrina e jurisprudência que seja produzida a este propósito, quando chega o momento de efetivamente colocar em prática a sua execução, continua a levantar dúvidas, questões e conflitos entre condóminos, atenta a multiplicidade de circunstâncias distintas que se colocam em cada situação em concreto, influenciando, necessariamente, os termos da aplicação do Direito.

Tal problemática afigura-se relevante no âmbito da presente tese, atentas as implicações que neste contexto se verificam quanto à gestão de espaços comuns em edifícios constituídos em propriedade horizontal.

Vimos já que as partes comuns de um prédio constituído sob o regime de propriedade horizontal são, de forma, genérica, as previstas no Art. 1421º do CC:

- 1) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- 2) O telhado ou os terraços de cobertura;
- 3) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- 4) As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes;
- 5) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- 6) Os ascensores;
- 7) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- 8) As garagens e outros lugares de estacionamento.

Propomo-nos neste capítulo efetuar uma abordagem quanto a alguns dos aspetos mais significativos deste tema, no que respeita às obras de conservação e fruição, às obras urgentes e indispensáveis e às obras de inovação realizadas no contexto de um terraço afeto à utilização de um condómino, mas que, simultaneamente, serve como cobertura/telhado do prédio.

As obras constituem uma realidade frequente na existência de todas as edificações, à qual naturalmente não escapam os prédios constituídos sobre propriedade horizontal. Claro está que no contexto dos condomínios as obras das partes comuns assumem-se como terreno fértil para o surgimento de discórdias e conflitos. Refira-se que no n.º 2 do Art. 1436º do CPC, introduzido pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, ao determinar a obrigação do Administrador de condomínio em apresentar três orçamentos de diferentes proveniências quando se trate de obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, veio colocar termo a muitos dos conflitos que surgiam no contexto das relações de condomínio, dado que frequentemente os condóminos não efetuavam o pagamento das despesas resultantes de tais obras com fundamento em acharem o seu valor demasiado avultado relativamente aos preços praticados no mercado. Mais se diga que entendemos que tal obrigação se impõe ao administrador quer nos casos de obras de conservação extraordinárias (por exemplo: defeito de construção do prédio como fissuras nas paredes, instalação elétrica deficiente, infiltrações, ruturas e/ou obstruções de canalizações, mau estado das fossas) como no caso de obras de inovação, dado que sobre o administrador recai um dever de boa administração, isto é, a sua atuação pelos princípios da transparência e da economicidade, ou seja, executar todas as obras ao menor custo possível desde que seja assegurada a qualidade das mesmas.

Nestes termos, constitui nossa pretensão apresentarmos alguns exemplos de situações em concreto no âmbito deste tema, de obras em terraços que motivam conflitos entre condóminos, a fim de procurarmos alcançar qual o tratamento que a lei lhes oferece, isto é, quais as soluções legais que o Direito possui a este respeito e, sobretudo, as decisões que os tribunais superiores têm proferido para colocar termo a esses conflitos, que constantemente surgem neste contexto.

### 3.2 Obras de conservação e fruição

As obras de conservação ordinária e fruição que incidem sobre as partes comuns configuram, em regra, obras de reparação e limpeza geral do prédio que visam conferir ao edifício as características que este possuía ao tempo da concessão da licença de utilização, de devolver a qualidade original do edifício, isto é, são obras relacionadas com o envelhecimento exterior e interior do prédio e com o seu uso normal e que procuram manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração. Geralmente, as obras de conservação e fruição não alteram a estrutura do imóvel.

Assim, a título de exemplo, podemos indicar os seguintes casos de obras de conservação e fruição:

- 1) Reparação/renovação da instalação elétrica, de águas ou de esgotos;

- 2) Reparação/manutenção de escadas e corrimões;
- 3) Limpeza e manutenção de telhado e caleiras;
- 4) Impermeabilização de laje em caso de infiltrações;
- 5) Troca de equipamentos como interfonos, extintores e para-raios;
- 6) Limpeza e manutenção de fachada (desde que não haja alteração de cor);
- 7) Adequação de equipamentos a normas e leis em vigor;
- 8) Limpeza de chaminés;
- 9) Revisão das instalações de emergência e extintores.

A realização deste tipo de obras é uma das funções do administrador, conforme decorre do n.º 1 al. g) do Art. 1436º do CC. Sobre todos os condóminos compete a obrigação de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício, o que significa que, estando em causa as partes comuns, é sobre o administrador que impende a especial obrigação de agir proactivamente, impulsionando as obras necessárias para reparação dos vícios existentes nas partes comuns, designadamente se forem suscetíveis de afetar as partes próprias de cada condómino<sup>39</sup>.

Sendo obras de conservação e respeitando a funções “normais” do administrador, em regra não é obrigatória a prévia aprovação da assembleia de condóminos, mas os condóminos têm de ser ouvidos a este propósito, nomeadamente quanto à aprovação do seu orçamento, caso a quantia em causa seja significativa. Isto é, as obras de conservação e fruição de partes comuns deverão ser objeto de apresentação no orçamento anual por parte do administrador, o qual é aprovado por maioria dos condóminos presentes, desde que cumprido o quórum constitutivo da assembleia: maioria simples do capital investido (pelo menos, metade + 1 de votos favoráveis em permissão ou em percentagem).

Conforme estipulado pelo Art. 1424º n.º 1 e 2 do CPC, o pagamento das despesas com a conservação e fruição de partes comuns do prédio e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum ficam a cargo dos condóminos que sejam proprietários à data em que se deliberou avançar para a realização de tais obras e são por eles pagas em proporção do valor associado às respetivas frações, atento o valor total do prédio, podendo o pagamento de tais despesas, contudo, mediante convenção constante do regulamento do condomínio aprovada sem oposição da maioria representativa de dois terços do valor total do prédio<sup>40</sup>, ser imputado aos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição. Ou seja, a lei dá liberdade aos condóminos para decidirem se pretendem que o pagamento das despesas

---

<sup>39</sup> Vide Acórdão TRL de 02/23/2021, Processo n.º 2536/16.2T8LRS.L1-7, Relator Luís Espírito Santo.

<sup>40</sup> Vide Acórdão TRG de 10/31/2019, Processo n.º 393/14.2T8VNF-A.G1, Relator José Cravo.

de conservação e fruição seja efetuado em função do valor da sua fração relativamente ao valor do prédio ou em função da fruição que os condóminos retiram das obras em causa. O n.º 3 do preceito legal atrás referido determina, porém, que caso a necessidade da obra de determinada parte comum afeta exclusivamente ao uso de um condómino resulta de facto a este imputável, então ser este condómino o único responsável pelo pagamento da despesa associada. Outra exceção ressalvada pela lei a este respeito é a constante do n.º 3 deste preceito legal, segundo o qual nas despesas com ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas (o proprietário de uma fração situada no rés do chão de um prédio sem garagem subterrânea não será responsável pelo pagamento de despesas relacionadas com elevadores). As normas do n.º 3 e 4 do Art. 1424º do CC configuram preceitos especiais que afastam a regra geral da proporcionalidade estabelecida pelo n.º 1 e não podem ser afastadas por deliberação da assembleia de condóminos, sob pena de nulidade<sup>41</sup>.

Refira-se ainda, a este propósito, que o Fundo Comum de Reserva, previsto no Art. 4º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro, destina-se, no essencial, a custear as despesas de conservação do prédio ou seja, o pagamento das obras necessárias para evitar a deterioração, a destruição ou a perda da coisa, mas já não as despesas de fruição, conforme o determinado pelo acórdão TRP de 05/30/2023<sup>42</sup>.

### 3.3 Obras urgentes e indispensáveis

Pelo seu lado, as obras urgentes e indispensáveis (também denominadas por obras de conservação extraordinária), embora também sejam relativas à conservação e fruição dos espaços ou zonas comuns, possuem a particularidade de respeitar as intervenções indispensáveis para manter as condições de habitabilidade mínimas do prédio. A sua falta de execução pode provocar danos irrecuperáveis no prédio ou mesmo colocar em risco a segurança das pessoas.

Até abril de 2022, o CC não concretizava em que tipo de obras estas reparações urgentes e indispensáveis se traduziam, referindo apenas que as reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podiam ser levadas a cabo por iniciativa de qualquer condómino, na falta ou no impedimento do administrador. A Lei n.º 8/2022, conforme acima já exposto, veio definir este conceito, oferecendo uma nova redação ao n.º 2 do Art. 1427º CC, nos termos do qual as obras urgentes e indispensáveis configuram as “as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes

---

<sup>41</sup> Vide Acórdão TRL de 11/14/2017, Processo n.º 19657/13.6YYLSB-A.L1-7, Relator Hígina Castelo.

<sup>42</sup> Processo n.º 1499/20.4T8PVZ.P1, Relator Artur Dionísio Oliveira.

comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas”.

São exemplos de obras urgentes e indispensáveis as seguintes:

- 1) Reparação de instalação elétrica que esteja em curto-circuito, como a luz das escadas do prédio;
- 2) Reparação da instalação de água que esteja a provocar prejuízos e danos, quer nas partes comuns como nas frações autónomas;
- 3) Reparação de fugas de gás;
- 4) Reparação de escadas e corrimões que apresentem sérios riscos para os utilizadores;
- 5) Reparação do telhado ou de lajes que esteja a ocasionar danos e prejuízos à estrutura do edifício ou nas frações dos condóminos;
- 6) Reparação de elevadores, especialmente se alguns dos condóminos tem mobilidade reduzida;
- 7) Reparação de infiltrações.

Atendendo à premência da sua execução e à necessidade de rapidamente serem suplantados os riscos associados à sua não verificação, as obras urgentes e indispensáveis não carecem de aprovação prévia por banda da assembleia de condóminos, podendo inclusive, na falta ou impedimento do administrador, ser levadas a cabo por iniciativa de qualquer condómino, conforme estipulado pelo Art. 1427º n.º 1 do CC. Posteriormente, deve ser convocada uma assembleia de condóminos para ser analisada e aprovada a atuação do condómino que atuar em substituição do administrador. O dano a evitar com a reparação deve ser iminente e concreto, imprescindível, porque se a reparação for necessária, mas não urgente, não colocando em causa a segurança do prédio ou das suas frações, deve a obra ser realizada por intermédio do administrador, sob pena do condómino não ser reembolsado das despesas efetuadas.

### 3.4 Obras de inovação

Por fim, as obras de inovação são aquelas que acarretam um benefício acrescido ao edifício, permitindo dotá-lo de maior segurança, conforto, que alteram a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício ou simplesmente algo novo que permita usufruir do espaço comum com funcionalidades atualizadas, motivando, por conseguinte, a melhoria do bem-estar dos moradores, um incremento da sua qualidade de vida. Como tal, entende-se que a maior parte destas intervenções torna-se mais pertinente quanto mais antiga for a construção.

As inovações distinguem-se das obras de conservação ou fruição, desde logo porque são facultativas, não sendo essenciais para a manutenção do prédio, destinando-se a melhorar as partes comuns ou em prol do interesse coletivos dos condóminos.

São exemplo de obras de inovação os seguintes:

- 1) Elevação de um telhado;
- 2) Pintura de fachada de cor diferente;
- 3) Fechamento de varanda;
- 4) Instalação de elevadores;
- 5) Instalação de rampas de acesso e de plataformas elevatórias;
- 6) Instalação de sistemas de videovigilância, de aparelhos de ar condicionado, de gás canalizado;
- 7) Colocação de isolamento térmico na cobertura;
- 8) Instalação de uma chaminé que passe pelas áreas comuns;
- 9) Instalação de tomadas para carros elétricos.

As obras de inovação nas partes comuns dos edifícios são admitidas desde que não limitem a utilização aos outros condóminos, quer desses espaços ou zonas comuns como das próprias frações autónomas, atento o disposto no Art. 1425º n.º 7 do CC.

Nos termos do n.º 1 do preceito legal acima referido, as obras que constituam inovações dos espaços comuns dependem da respetiva aprovação em assembleia de condóminos por maioria de dois terços do valor total do prédio, constituindo exceção a esta regra a instalação de ascensores ou gás canalizado em prédios com oito ou mais frações, situação que exige apenas a aprovação pela maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio (dupla maioria), conforme estipulado pelo Art. 1425º n.º 2 do CC. Depois, há ainda a situação prevista pelo n.º 3, relativa à instalação de rampas de acesso e plataformas elevatórias quando algum elemento do agregado familiar do condómino tiver mobilidade reduzida, em que é admissível que o próprio condómino promova a sua instalação (respeitando as normas técnicas de acessibilidade), sem aprovação da assembleia, sendo suficiente a mera comunicação da obra ao administrador de condomínio.

O Fundo Comum de Reserva, previsto no Art. 4.º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro, não pode ser aplicado em obras de inovação, conforme o determinado pelo acórdão TRP de 05/30/2023<sup>43</sup>.

### 3.5 Obras em terraço

Conforme já abordado, a regra geral extraída do disposto nos Arts. 1420º, n.º 1, 1424º, n.º 1 e 1430º, n.º 1 do CC é de que sobre todos os condóminos, representados pela figura do condomínio, recai a obrigação de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício, o que significa que, estando em causa as partes do edifício referidas no Art. 1421º do CC, é sobre o administrador que impende a especial obrigação de, agindo proactivamente, impulsionar as obras necessárias, tecnicamente adequadas e idóneas a reparar vícios existentes nas partes comuns. Devemos, assim, compreender que as obrigações constantes do n.º 1 do Art. 1424º do CC, quanto às despesas de conservação e fruição das partes comuns do prédio, configuram um exemplo claro de obrigações “propter rem”, ou seja, de obrigações impostas, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta.

Porém, quem será o responsável por promover obras de conservação, fruição ou reparação com as partes comuns de um prédio constituído sob propriedade horizontal quando estas se encontram afetas ao uso exclusivo de um proprietário? O conjunto de condóminos, representados na figura do administrador, conforme acima visto, ou apenas o condómino proprietário de fração autónoma à qual esta afeta a utilização da parte comum?

Cumpra desde já salientar que a resposta não é linear, estando dependente das circunstâncias subjacentes, a começar pelo tipo de parte comum em causa. Utilizemos para o efeito, porque recorrente, o exemplo dos terraços cujo uso é atribuído exclusivamente a um condómino. Nesta situação, os terraços possuem uma dupla função: enquanto terraço per si, mas também como cobertura do prédio. Se, por um lado, o terraço cujo uso é atribuído exclusivamente a um condómino serve os propósitos desse proprietário, mas, enquanto cobertura, também serve os interesses da totalidade dos condóminos, dado que protege o imóvel.

Ora, nos termos do Art. 1421º n.º 1 al. b) do CC, o terraço de cobertura é considerado uma parte comum do prédio, ainda que esteja destinado ao uso exclusivo de um condómino. O legislador, ao considerar os terraços como partes comuns atendeu à sua incorporação na estrutura do prédio, isto é, como cobertura ou telhado, protegendo o edifício contra os elementos atmosféricos. Conforme referido por Seia (2002), “O terraço na propriedade horizontal, mesmo quando destinado ao uso do último morador – mesmo quando este o pode

---

<sup>43</sup> Processo n.º 1499/20.4T8PVZ.P1, Relator Artur Dionísio Oliveira, Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/8c79c601f775b0f3802589dc003bede0?OpenDocument> e consultado em 14/10/2023.

usar para recreio ou para usos vários – é propriedade dos condóminos”. Deste modo, atento o preceito legal acima referido, poderíamos ser levados a concluir que a promoção das obras no terraço de um prédio é da responsabilidade de todos os condóminos, representados pelo Administrador. O que, digamos, seria muito vantajoso para o condómino que tenha o uso exclusivo do terraço porquanto beneficiaria apenas ele desse espaço ao mesmo tempo que teria todos os outros condóminos a custear as obras que lá sejam realizadas.

Por outro lado, importa igualmente atender ao disposto no n.º 3 do Art. 1424º do CC, o qual, estabelecendo uma exceção ao princípio geral inscrito no n.º 1, determina que as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem. Assim, segundo o n.º 3 do preceito legal atrás referido, a conclusão será de que a responsabilidade pela promoção das obras – e pelo pagamento das despesas – impende sobre o condómino que possui a utilização exclusiva do terraço, o que, digamos, constituiria uma leitura muito simplista da lei e demasiado penalizadora do condómino ao qual esteja atribuído o uso do terraço, atendendo a que teria ele de custear todas as obras aí efetuadas, quando a cobertura aproveita a todos os condóminos.

Daí que resulte imprescindível a análise da finalidade da obra a efetuar, efetuando-se uma interpretação que conjugue o disposto no n.º 1 do Art. 1424º com o disposto no n.º 3 do mesmo preceito.

A nosso ver, tal interpretação terá de ser aquela que tem vindo a ser adotada pela maioria dos tribunais e que distinguir entre (i) obras que se destinam a reparar o desgaste normal provocado pelo uso do terraço enquanto tal ou que se destinam à exclusiva fruição do terraço pelo condómino e as (ii) obras aplicadas na reparação de deficiências estruturais dos terraços ou mesmo na manutenção dos materiais que asseguram a função dos terraços enquanto cobertura.

Nestes termos, no primeiro tipo de obras acima referidas, a responsabilidade pela sua realização e despesas daí decorrentes estará cargo do condómino ao qual é atribuído o uso exclusivo do terraço, nos termos do preceituado pelo n.º 3 do Art. 1424º do CC. Coloque-se o exemplo da alteração do pavimento do terraço por razões estéticas. Parece evidente que a promoção de tal obra e o seu pagamento compete ao condómino que apenas dela beneficie, aquele que possui o seu uso exclusivo. Por outro lado, cumpre ainda salientar que caso o proprietário da fração autónoma à qual está vinculado o uso exclusivo do terraço pretenda, por exemplo, construir uma marquise nessa parte comum do prédio, estando em causa uma obra de inovação que, evidentemente, tem implicações no que concerne à estética do prédio considerado no seu todo, isto é, à linha arquitetónica do edifício, terá previamente de solicitar a devida autorização em assembleia de condóminos por maioria representativa de dois terços

do valor total do prédio, atento o disposto no n.º 1 do Art. 1425º do CC. Se, ainda assim, o condómino que não se encontre munido da referida autorização avançar para a construção da marquise, então estará a violar o disposto na alínea a) do n.º 2, do Art. 1422º do CC, podendo ser obrigado a demolir o que será considerado como obra nova e a repor a situação anterior.

Quanto ao segundo tipo de obras acima assinaladas – de obras destinadas à reparação de deficiências estruturais dos terraços ou à manutenção dos materiais que asseguram a função dos terraços enquanto cobertura -, a responsabilidade pela sua promoção e financiamento incide sobre todos os condóminos na proporção do valor da sua fração, atento o disposto no n.º 1 do Art. 1424º do CC. Ou seja, a afetação do terraço ao uso exclusivo de um proprietário não retira ao condomínio o direito e a obrigação de proceder à sua conservação e manutenção. Problematize-se uma intervenção na cobertura do terraço destinada a prevenir ou reparar infiltrações. Como beneficia todos os condóminos, a sua realização e respetivo pagamento deverá ser suportado por todos, não obstante o uso do terraço beneficiar apenas um deles. Claro está que nesta hipótese em concreto se exclui a situação em que a necessidade da obra destinada a prevenir ou reparar infiltrações decorre do mau uso que o condómino que detém o seu uso exclusivo deu a tal espaço comum.

Mais se refira que no caso de reparação indispensável e urgente no terraço que esteja afeto à utilização exclusiva de um condómino, como por exemplo a existência de infiltrações na fração autónoma de outro condómino e que sejam provenientes do terraço, admite-se que, em função do disposto do Art. 1427º do CC e reunidos os pressupostos aí exigidos, aquele que está a ser prejudicado pelas infiltrações possa, perante a inércia ou impedimento do administrador, promover ele próprio a realização das obras destinadas a tal reparação, pertencendo-lhe o direito ao reembolso da quantia que tiver desembolsado, descontada da quota que lhe couber, de acordo com o n.º1 do Art. 1424º, do mesmo diploma. Contudo, atente-se, sendo a reparação necessária, mas não urgente, o condómino poderá promover a sua realização através do administrador ou da assembleia, pois caso contrário, avançando para as obras por conta própria poderá não ser reembolsado das despesas efetuadas. Deverão considerar-se necessárias as reparações sem as quais a parte comum não desempenhará a sua função e urgentes aquelas que não podem aguardar pela intervenção do administrador ou da assembleia de condóminos.

### 3.6 Análise jurisprudencial

Atento o acima exposto (subcapítulo 3.5), importa fundamentar o alegado com base nos acórdãos que a jurisprudência nacional tem produzido a este respeito, colocando termo a

litígios estabelecidos entre o condomínio, representado no seu administrador, e um ou mais condóminos. Assim:

### 3.6.1 Acórdão TRP de 07/10/2019<sup>44</sup>

Os autores, proprietários de uma fração autónoma situado no 5.º andar de um prédio constituído sob o regime da propriedade horizontal, apresentaram uma ação em tribunal contra o condomínio do referido prédio, representado pelo respetivo administrador, com vista a este realizar, no prazo de 3 meses, obras de impermeabilização do terraço, revestimento do terraço, revisão da cobertura em telha, fornecimento e instalação de caleira e tubo de queda.

O tribunal de 1ª instância condenou o Réu condomínio a reconhecer que o terraço afeto ao uso exclusivo da fração dos autores constitui parte comum e a realizar, no prazo de três meses, obras de impermeabilização e revestimento do referido terraço, bem como o fornecimento e instalação da caleira e tubo de queda, sendo essas a obras suportar por todos os condóminos na proporção do valor das suas frações, nos termos n.º 1 do Art. 1424º do CC, aí se incluindo os próprios autores.

O Réu condomínio não se conformou e recorreu, pugnando que a despesa decorrente das obras necessárias à conservação de terraço de cobertura do prédio parte comum, mas uso exclusivo de um dos condóminos, são da responsabilidade de apenas tais condóminos.

O Tribunal da Relação do Porto, chamado a pronunciar-se, veio determinar que não é admissível, sem mais, aplicar aos terraços de cobertura o disposto no n.º 3 do Art. 1424.º do CC, a fim de se fazer recair sobre o condómino que deles tem o direito de uso exclusivo, toda a responsabilidade pela conservação e reparação dos mesmos.

Verificado o caso em concreto e os factos provados resultou que o estado de degradação do terraço provocou prejuízos na fração autónoma dos autores condóminos, pois a água infiltrada pelo terraço motivou danos na madeira que compõe o revestimento do chão da referida fração, impossibilitando o seu uso.

Portanto, como decorre destes factos, o Art. 1424º, n.º 3 não foi pensado para estes casos, dado que as despesas necessárias à impermeabilização de partes comuns do edifício, a fim de evitar infiltrações que o vão deteriorando, têm que ser feitas de modo a que essas partes comuns mantenham a adequada funcionalidade, que lhes foi atribuída na conceção do edifício e proporcionem aos condóminos (a todos) a possibilidade de usufruírem normalmente das suas potencialidades que, designadamente, neste caso, se prendem com a cobertura do edifício em boas condições de isolamento e impermeabilização, de forma a

---

<sup>44</sup> Processo n.º 25518/17.2T8PRT.P1, Relator Manuel Domingos Fernandes.

evitar infiltrações. Não se verifica, assim, o requisito estabelecido no n.º 3 do Art. 1424º, mesmo atendendo a que o uso exclusivo do terraço pertence aos condóminos que sofreram danos na sua fração exclusiva, dado que as despesas necessárias para as obras em causa não têm como objetivo apenas viabilizar o uso do terraço, mas também para reintegrar um elemento estrutural do edifício, em proveito de todos. Para este efeito, resulta necessário proceder à impermeabilização e revestimento do terraço e, ainda, fornecimento e instalação de caleira e tubo de queda.

Mais concluiu o Tribunal da Relação do Porto que a necessidade das obras para reparar no terraço decorre, não do uso normal das mesmas pelos condóminos que dele se servem em exclusividade, mas de deficiência na construção ou de não manutenção de materiais exteriores ao dito terraço. Como tal, todos os condóminos devem participar no custo das reparações, custo que, na falta de deliberação em contrário, é efetuado na proporção do valor das suas frações em função do valor total do prédio, atento o disposto no Art. 1424º n.º 1 do CC.

Nestes termos, o TRP confirmou a sentença proferida pelo tribunal recorrido.

### 3.6.2 Acórdão TRL de 02/28/2023<sup>45</sup>

O Tribunal da Relação de Lisboa decidiu que o condómino que realize obras indispensáveis e urgentes em terraço de cobertura afeto ao uso exclusivo da sua fração, face à inércia do condomínio, tem direito ao reembolso da quantia que tiver despendido, descontada da quota que lhe couber no condomínio.

A proprietária de um apartamento no rés-do-chão de um prédio, com um terraço de único exclusivo, que servia de cobertura a uma loja e garagem, recorreu a tribunal pedindo para que o condomínio e os demais condóminos fossem condenados a pagar-lhe o custo das obras que tivera de realizar nesse terraço, bem como uma indemnização pelos danos que sofrera.

Para o efeito alegou a existência, desde 2001, de diversas infiltrações no interior da sua habitação provenientes do terraço, que o condomínio nunca corrigira, apesar de diversas vezes interpelado para o efeito, o que a obrigara a proceder às obras necessárias à eliminação do problema, suportando o respetivo custo, face ao agravamento da situação e ao estado de insalubridade do imóvel.

Mas a ação foi julgada improcedente, decisão da qual recorreu para o TRL.

O TRL concedeu parcial provimento ao recurso, indeferindo apenas no que concerne aos valores cujo reembolso era solicitado pela recorrente. No geral, decidiu o TRL que o condómino que realize obras indispensáveis e urgentes em terraço de cobertura afeto ao uso

---

<sup>45</sup> Processo n.º 1069/14.6TBOER.L1-7, Relator Alexandra Castro Rocha.

exclusivo da sua fração, face à inatividade do condomínio, tem direito ao reembolso da quantia que tiver despendido, descontada da quota que lhe couber no condomínio.

Num prédio constituído em regime de propriedade horizontal, mesmo que um terraço de cobertura se encontre afeto ao uso exclusivo de uma fração, as obras destinadas a obviar a um defeito de construção desse terraço e a assegurar a sua função enquanto cobertura são da responsabilidade de todos os condóminos. Nesse desiderato é lícito a um condómino efetuar obras nas partes comuns do prédio, nomeadamente quando estejam em causa reparações indispensáveis e urgentes, na falta ou impedimento do administrador, cabendo-lhe nesse caso o direito a ser reembolsado da quantia que tiver despendido, descontada da quota que lhe couber.

Tendo ficado provado que desde há muitos anos que existiam diversas infiltrações no interior da habitação, provenientes do terraço adjacente, que o condomínio não logrou reparar e solucionar, as obras realizadas pelo condómino eram indispensáveis, atendendo a que o terraço não se encontrava a cumprir a sua função de cobertura, permitindo infiltrações de água, e urgentes, uma vez que a proprietária passara a viver numa habitação sem parte do soalho e onde a humidade era de tal forma elevada que nem sequer era possível colocar um novo pavimento. Como tal, tem a proprietária da fração direito a ser reembolsada do valor que gastou com essas obras.

### 3.6.3 Acórdão TRP de 01/27/2020<sup>46</sup>

O Tribunal da Relação do Porto decidiu que a marquise construída pelo condómino no terraço de cobertura do prédio configura uma alteração na substância e na forma de uma parte comum do edifício e por isso só mediante aprovação dos condóminos poderia ser erigida, ainda que àquele lhe esteja atribuído, no título constitutivo, o uso exclusivo de tal terraço. Assim, não tendo o referido condómino demonstrado que obteve essa aprovação dos demais condóminos, a consequência é a destruição da obra.

O autor condomínio, representado pelo Administrador, veio interpor ação contra o condómino que, sem prévia autorização prestada em assembleia-geral de condóminos, promoveu a construção de uma marquise no terraço cuja utilização exclusiva lhe está atribuída, pedindo que o réu seja condenado a remover tal construção.

O réu condómino defendeu-se alegando que apenas fez uma pequena construção na qual usou materiais iguais aos que foram utilizados na construção do prédio, construção essa que não desvirtua a linha arquitetónica e o aspeto estético do edifício, sendo mesmo impercetível, além de que não tem “impacto estrutural no prédio”.

---

<sup>46</sup> Processo n.º 577/17.1T8ESP.P1, Relator Joaquim Moura.

O Tribunal de 1ª instância proferiu sentença julgando totalmente improcedente a ação, com a conseqüente absolvição do réu condômino do pedido, o qual deduziu recurso.

O Tribunal da Relação do Porto considerando, desde logo, que a construção foi edificada num terraço de cobertura, que constitui parte comum de uso exclusivo da fração autónoma da ré, concluiu que a marquise construída pela ré no terraço de cobertura do prédio, por mais pequena que seja e ainda que tenha sido edificada com materiais do prédio, configura uma alteração na substância e na forma de uma parte comum do edifício e por isso só mediante aprovação dos condôminos poderia ser construída, mais ressalvando que qualquer alteração que um condômino pretenda introduzir numa parte comum para benefício da sua fração, carece da aprovação da entidade administrativa competente e, necessariamente, de todos os demais condôminos.

Dado que, de acordo com normal geral de ónus da prova, incumbia ao Réu condômino alegar e provar que obteve essa aprovação por parte da assembleia de condôminos e este não só não o demonstrou como ainda se provou que os condôminos do prédio, em assembleia de condôminos, deliberaram, por unanimidade dos presentes, que os proprietários das frações autónomas que construíram marquises nos terraços, deveriam proceder à respetiva remoção no prazo de sessenta dias, a contar da receção da respetiva ata, “sob pena de recurso à via legal para o efeito”, deliberação que tem o significado inequívoco de oposição à construção de qualquer obra (presente ou futura) nos terraços do edifício.

A consequência da violação dessa proibição (construção em parte comum do prédio sem obtenção da aprovação dos demais condôminos) é a destruição da obra a carga do Réu condômino, o que foi determinado pelo Tribunal da Relação do Porto, fixando para o efeito o prazo de 30 dias a contar do trânsito em julgado da decisão.



## 4 CONCLUSÕES

---

Com a devida modéstia, consideramos que foram atingidos os objetivos propostos a alcançar com a presente tese.

Iniciamos este estudo pelo básico, procurando compreender em que consiste a propriedade horizontal, tendo sido constatado que as suas principais características se traduzem na coexistência, numa determinada edificação, de diversos proprietários que também compartilham áreas em comum, isto é, na simultaneidade de partes de um determinado prédio que são propriedade exclusiva de alguém - entendidas como unidades ou frações autónomas -, com outras partes desse mesmo prédio que são comuns, isto é, que pertencem a todos os proprietários do referido edifício, em regime de compropriedade.

Assim, a natureza jurídica da propriedade horizontal será de um direito real que engloba dois direitos distintos, o concernente à propriedade singular sobre determinada fração autónoma e o relativo à compropriedade, constituído pelas partes comuns do edifício.

O âmbito de aplicação do seu regime legal será, portanto, o determinado pelos Arts. 1414º e 1415º do CC, isto é, as frações de um edifício em condições de constituírem unidades independentes, que sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Porém, o estatuto de cada edifício constituído em propriedade horizontal não decorre unicamente da lei, mas também do título constitutivo da propriedade horizontal e do regulamento do condomínio, além das deliberações da assembleia de condóminos. Nestes termos, do estatuto de cada edifício resultam direitos e deveres para os condóminos, poderes e obrigações, que podem variar de um prédio para o outro, já que existindo um núcleo base que está definido por lei e, como tal, é sempre aplicável, há outros que podem ser adequados pelos condóminos à sua própria realidade, desde eu não ofendam o bloco da legalidade. Por conseguinte, o regime jurídico de propriedade horizontal de determinado edifício pode não ser totalmente coincidente com o regime jurídico de propriedade horizontal de um edifício que se encontre do outro lado da rua, com regras próprias, nomeadamente no que concerne à utilização de bens ou espaços comuns.

Neste seguimento apuramos quais as partes comuns de um prédio ou potencialmente comuns, tendo sido verificado que a gestão dessas partes comuns é efetuada por dois órgãos administrativos: a assembleia de condóminos, onde se forma a vontade destes, considerada no seu todo e por intermédio de deliberações, e o administrador de condomínio, aquele que

executada a vontade dos condóminos e que atua como seu representante, tendo sido analisadas as suas principais funções.

Consideramos também relevante abordar o tema da impugnação das deliberações produzidas pela assembleia de condóminos, já que se relaciona com o objetivo principal desta tese, na perspetiva que muitos dos litígios que se verificam entre os condóminos são tratados nesta sede antes de chegarem a tribunal e, assim, merecerem uma solução por parte do ordenamento jurídico. Por outro lado, muitas das decisões que são tomadas em assembleias de condóminos quanto ao estatuto do prédio e conseqüente regime da propriedade horizontal irão ter influência decisiva na decisão a tomar pelos tribunais.

Feita esta introdução foi então abordada em concreto a temática dos litígios associados a espaços comuns do prédio constituído sob o regime da propriedade horizontal, mormente os conflitos ligados à realização ou à falta de obras. As obras constituem uma realidade inerente à “vida” de todos os prédios, sucedendo o mesmo naqueles que são constituídos sobre propriedade horizontal.

Assim, fomos tentar perceber, em primeiro lugar, quais os tipos diferentes de obras que podem ser realizadas nos espaços comuns de um prédio, tendo sido apurado que elas são as obras de conservação e fruição, as obras urgentes e indispensáveis e as obras de inovação. Em segundo lugar, constatamos que no contexto dos condomínios tais obras revelam-se como terreno fértil para o surgimento de discórdias e conflitos.

Constatamos que, de um modo geral, a obrigação de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício recai sobre todos os condóminos, sendo sobre o administrador que impende a especial obrigação de, agindo proactivamente, impulsionar as obras necessárias, tecnicamente adequadas e idóneas a conservar e a reparar os vícios existentes nas partes comuns. Porém, tal constatação será, muitas das vezes, excepcionada no caso obras de conservação e fruição em espaços comuns quando estes se encontram afetos ao uso exclusivo de um proprietário, como ocorre no exemplo clássico um terraço que constitui cobertura/telhado do prédio e que, simultaneamente, está adstrito à utilização exclusiva por parte de um condómino. Nesta situação, importa efetuar uma análise da finalidade da obra a realizar, sendo necessário distinguir-se entre obras que se destinam a reparar o desgaste normal provocado pelo uso do terraço enquanto tal ou que se destinam à exclusiva fruição do terraço pelo condómino – cuja responsabilidade fica a cargo do condómino ao qual é atribuído o uso exclusivo do terraço - e as obras destinadas à reparação de deficiências estruturais dos terraços ou mesmo à manutenção dos materiais que asseguram a função dos terraços enquanto cobertura - cuja responsabilidade impende sobre todos os condóminos na proporção do valor da sua fração.

No caso de reparação indispensável e urgente no terraço que esteja afeto à utilização exclusiva de um condómino conclui-se que é admissível que qualquer condómino possa promover a realização das obras destinadas a tal reparação, desde que a causa que está na origem de tal reparação tenha implicações no edifício considerado no seu todo.

Por fim, estando em causa uma obra de inovação no terraço cuja utilização esteja afeta ao uso exclusivo de um condómino, importa destacar que, de um modo geral, qualquer tipo de obra a este nível terá de ser antecedida de uma autorização a este respeito, decorra ela do título constitutivo ou de uma deliberação da assembleia de condóminos neste sentido, sob pena de ser ordenada a sua demolição.

Em suma, é da nossa opinião que, de um modo geral, o ordenamento jurídico português se encontra devidamente estruturado e organizado para fazer face aos conflitos associados à gestão de partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal, já que fornece as ferramentas legais necessárias para a resolução de litígios que daí possam advir, como frequentemente sucede no caso dos terraços que servem de cobertura/telhado ao prédio e cuja utilização exclusiva pertence a um condómino.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- Acórdão STJ de 12/06/2018, proferido no processo n.º 8250/15.9T8VNF.G1.S1, Relator Abrantes Geraldes.  
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/35e2940c60c344c58025835b00599dec?OpenDocument>
- Acórdão TRG de 01/04/2011, proferido no processo n.º 2209/07.7TBVCT.G1, Relator Ana Cristina Duarte.  
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6a13b95ccbe571668025785400414a2f?OpenDocument>
- Acórdão TRG de 10/31/2019, proferido no processo n.º 393/14.2T8VNF-A.G1, Relator José Cravo.  
<http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/36f1a084a51a9565802584b6004c48b9>
- Acórdão TRL de 11/14/2017, proferido no processo n.º 19657/13.6YYLSB-A.L1-7, Relator Higinia Castelo.  
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/63d689d0eea2c2998025821000534355?OpenDocument>
- Acórdão TRL de 02/23/2021, proferido no processo n.º 2536/16.2T8LRS.L1-7, Relator Luís Espírito Santo.  
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/6a09facccf1644e180258696003b66d3?OpenDocument>
- Acórdão TRL de 02/28/2023, proferido no processo n.º 1069/14.6TBOER.L1-7, Relator Alexandra Castro Rocha.  
<https://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c9e904e10500083380258972004061d2?OpenDocument>
- Acórdão TRP de 12/14/2004, proferido no processo n.º 0425943, Relator Durval Morais.  
<http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/7604d8015ef609d080256f8c003928e3?OpenDocument>
- Acórdão TRP de 07/10/2019, proferido no processo n.º 25518/17.2T8PRT.P1, Relator Manuel Domingos Fernandes.  
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d3b05ce92ef9c62b8025847300549fde?OpenDocument>
- Acórdão TRP de 01/27/2020, proferido no processo n.º 577/17.1T8ESP.P1, Relator Joaquim Moura.  
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/8dd6ec17d133856e8025852f004f5e28>
- Acórdão TRP de 05/30/2023, proferido no processo n.º 1499/20.4T8PVZ.P1, Relator Artur Dionísio Oliveira.  
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/8c79c601f775b0f3802589dc003bede0?OpenDocument>
- Almeida, L. P. M. (2001). *Propriedade horizontal*. Almedina.
- Araújo, A. M. B. (1990). *A propriedade horizontal e o notariado: Minutas e comentários*. Almedina.
- Brandão, A. R. L. (2009). *Gestor de condomínios residenciais: Contributo para a resposta às problemáticas dos edifícios multifamiliares* [Dissertação de mestrado, Universidade do Porto]. Repositório Aberto. <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/58386>

- Carraher, D. (1983). *Senso crítico: Do dia-a-dia às ciências humanas*. Pioneira.
- Diário de Notícias (2014). Fraude a condomínios pode afetar mais de 30 prédios. *Diário de Notícias*. <https://www.dn.pt/portugal/fraude-a-condominios-pode-afetar-mais-de-30-predios-3686295.html>
- Dias, J. R. (1982). *A propriedade horizontal*. Livraria Petrony.
- Fernandes, L. A. C. (2006). Da natureza jurídica do Direito de propriedade horizontal. In *Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa: Estudos em honra de Ruy de Albuquerque* (pp. 269-284), Vol. 1. Coimbra Editora.
- Fernandes, L. A. C. (2010). *Lições de direitos reais*. Quid Juris Sociedade Editora.
- Fonseca, M. B. D. (1993). *Da propriedade horizontal no código civil e legislação complementar*. Coimbra Editora.
- Leitão, L. M. T. M. (2012). *Direitos reais*. Almedina.
- Mendes, A. R. (1970). A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. *Revista da Ordem dos Advogados*, 30, 5-78.
- Neto, A. (2015). *Manual da propriedade horizontal*. Editora Ediforum.
- Passinhas, S. (2006). Os animais e o regime português da propriedade horizontal. *Revista da Ordem dos Advogados*. [https://www.direitoemdia.pt/search/show/b1cdce6200c679dfbeeca8a7ff69ced80776faa36fc08c\\_cf8b63af4835700fc6](https://www.direitoemdia.pt/search/show/b1cdce6200c679dfbeeca8a7ff69ced80776faa36fc08c_cf8b63af4835700fc6)
- Passinhas, S. (2009). *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*. Almedina.
- Pereira, C. M. S. (2018). *Condomínio e incorporações*. Forense.
- Pires, A. (1948-1949). *Da propriedade por andares* [Dissertação de licenciatura, Universidade de Lisboa].
- Ramos, J. L. B. (2017). *Manual de direitos reais*. AAFDL.
- Seia, J. A. A. (2002). *Propriedade horizontal: Condóminos e condomínios*. Almedina.

