

O SIMPLEX URBANÍSTICO E OS CONDOMÍNIOS

O ENQUADRAMENTO LEGAL

Maria dos Anjos Guerra
Advogada



LEGISLAÇÃO

ATÉ FIM DE 2023:

«Artigo 1422.º

(Limitações ao exercício dos direitos)

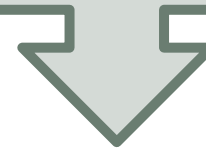
4. Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.»

A PARTIR DE 2024:

«Artigo 1422.º

(Limitações ao exercício dos direitos)

4. [...] com excepção do previsto no artigo 1422.º-B.»



«Artigo 1422.º-B

(Alteração do uso da fracção para habitação)

1. A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fracção para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos.

2. No caso previsto no número anterior, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fracção junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

3. A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.»

REALIZAÇÃO DE OBRAS EM PARTES COMUNS

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

Artigo 1420.º do C.C.



«Artigo 1421.º

(Partes comuns do prédio)

1. São comuns as seguintes partes do edifício:

- a) O **solo**, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou os terraços de **cobertura**, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou **passagem comum** a dois ou mais condóminos;
- d) As **instalações gerais** de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2. Presumem-se ainda comuns:

- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b) Os ascensores;
- c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- d) As garagens e outros lugares de estacionamento;
- e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.»

CONVOCATÓRIA DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

«Artigo 1432º»

- Feita com **mínimo 10 dias de antecedência**;
- Menção, na ordem de trabalhos, da **deliberação para autorização de realização de obras nas partes comuns**;



«Artigo 1425º (Inovações)»

Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam **inovações*** dependem da aprovação da maioria de **dois terços do valor total do prédio.»**

*Conceito de inovações :

Aquelas que introduzem **qualquer elemento novo no edifício**, (alterem o projecto de construção aprovado pela Câmara Municipal, linha arquitectónica ou estética do edifício).



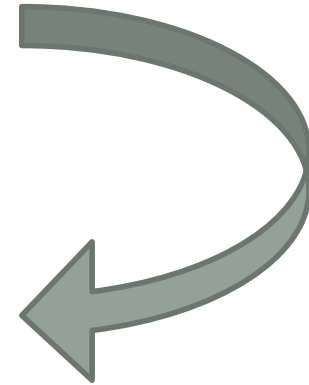
«As despesas com inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424º.»
(Artigo 1426º do C.C.)


«Artigo 1424º
(Encargos de conservação e fruição)

Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das fracções no momento das respectivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas fracções.»

Ressalva :

- 1. Adequação;**
- 2. Viabilização da deliberação .**



-  Bom Sucesso Trade Center
Praça do Bom Sucesso, n.º 61, Sala 806,
4150-146 Porto
-  22 60 78 770
-  legaleimobiliario@net.novis.pt