

# **CÓDIGO CIVIL**

**Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25/11**

Atualizado até á 71ª versão - Lei n.º 8/2017, de 03/03

## **Propriedade Horizontal**

## **CAPÍTULO VI**

### **Propriedade horizontal**

#### **SECÇÃO I**

##### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1414.º**

###### **Princípio geral**

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

##### **Artigo 1415.º**

###### **Objeto**

Só podem ser objeto de propriedade horizontal 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.

##### **Artigo 1416.º**

###### **Falta de requisitos legais**

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fração.
2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

#### **SECÇÃO II**

##### **Constituição**

##### **Artigo 1417.º**

###### **Princípio geral**

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

##### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- Lei n.º 6/2006, de 27/02

##### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

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

## **Artigo 1418.º**

### **Conteúdo do título constitutivo**

1 - No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

2 - Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

- a) Menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum;
- b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das frações autónomas;
- c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.

3 - A falta da especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

#### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

#### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

## **ARTIGO 1419.º**

### **Modificação do título**

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

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

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

#### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

- DL n.º 116/2008, de 04/07

#### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

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

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

-2ª versão: DL n.º 267/94, de 25/10

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.

2 - O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.

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

### **SECÇÃO III**

#### **Direitos e encargos dos condóminos**

##### **Artigo 1420.º**

##### **Direitos dos condóminos**

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

##### **Artigo 1421.º**

##### **Partes comuns do prédio**

1. São comuns as seguintes partes do edifício:
  - a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
  - b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer 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.
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.
- 3 - O título constitutivo pode afetar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

##### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

##### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

1. São comuns as seguintes partes do edifício:
  - a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
  - b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso do último pavimento;

- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
  - d) As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado e semelhantes.
2. Presumem-se ainda comuns:
- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
  - b) Os ascensores;
  - c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
  - d) As garagens;
  - e) Em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

### **Artigo 1422.º** **Limitações ao exercício dos direitos**

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
2. É especialmente vedado aos condóminos:
- a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício;
  - b) Destinar a sua fração a usos ofensivos dos bons costumes;
  - c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
  - d) Praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.
- 3 - As obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.
- 4 - Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração 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.

#### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

#### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
2. É especialmente vedado aos condóminos:
- a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício;
  - b) Destinar a sua fração a usos ofensivos dos bons costumes;
  - c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
  - d) Praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por acordo de todos os condóminos.

### **Artigo 1422.º-A** **Junção e divisão de frações autónomas**

- 1 - Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais frações do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.

2 - Para efeitos do disposto do número anterior, a contiguidade das frações é dispensada quando se trate de frações correspondentes a arrecadações e garagens.

3 - Não é permitida a divisão de frações em novas frações autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição.

4 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que juntaram ou cindiram as frações o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

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

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 116/2008, de 04/07

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 267/94, de 25/10

**Artigo 1423.º**

**Direitos de preferência e de divisão**

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

**Artigo 1424.º**

**Encargos de conservação e fruição**

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

2 - Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços 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 aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

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.

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

- Lei n.º 32/2012, de 14/08

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

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

2. Porém, as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

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

-2ª versão: DL n.º 267/94, de 25/10

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

2 - Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços 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 aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

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

### **Artigo 1425.º** **Inovações**

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

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

a) Colocação de ascensores;

b) Instalação de gás canalizado.

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

a) Colocação de rampas de acesso;

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

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

a) O possam fazer sem detrimento do edifício; e

b) Exista acordo entre eles.

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

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

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

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- Lei n.º 32/2012, de 14/08

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

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

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

**Artigo 1426.º**

**Encargos com as inovações**

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

2 - Os condóminos que não tenham aprovado a inovação 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 voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.

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

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

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

- Lei n.º 32/2012, de 14/08

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

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

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

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

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

-2ª versão: DL n.º 267/94, de 25/10

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

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

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

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

**Artigo 1427.º**



## **Reparações indispensáveis e urgentes**

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

### **Artigo 1428.º Destruição do edifício**

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

### **Artigo 1429.º Seguro obrigatório**

- 1 - É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações 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.

#### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

#### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

1. É obrigatório o seguro do edifício contra o risco de incêndio.
2. Qualquer dos condóminos pode efetuar o seguro quando o administrador o não tenha feito, ficando com o direito de reaver de cada um dos outros a parte que lhe couber no prémio.

### **Artigo 1429.º-A Regulamento do condomínio**

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

**Aditado pelo seguinte diploma: Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro**

**SECÇÃO IV**  
**Administração das partes comuns do edifício**

**Artigo 1430.º**  
**Órgãos administrativos**

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

**Artigo 1431.º**  
**Assembleia dos condóminos**

1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano.
2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

**Artigo 1432.º**  
**Convocação e funcionamento da assembleia**

- 1 - A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos.
- 2 - A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.
3. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
- 4 - Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.
- 5 - As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.
- 6 - As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias.
- 7 - Os condóminos têm 90 dias após a receção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.
- 8 - O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6.
- 9 - Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

1. A assembleia é convocada por meio de carta registada com aviso de receção, enviada com dez dias de antecedência, na qual se indicará o dia, hora e local da reunião.
2. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
3. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, é convocada nova reunião dentro dos dez dias imediatos, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos proprietários presentes, desde que estes representem, pelo menos, um terço do capital.

**Artigo 1433.º**

**Impugnação das deliberações**

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
- 2 - 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 ação de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.
5. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
2. O direito de propor a ação caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de vinte dias a contar da deliberação e, quanto aos proprietários ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação.
3. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
4. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

**Artigo 1434.º**

**Compromisso arbitral**

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

2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento coletável anual da fração do infrator.

### **Artigo 1435.º** **Administrador**

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.
2. Se a assembleia não elegeu administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.
3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.
- 4 - O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.
- 5 - O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

#### **Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

#### **Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.
2. Se a assembleia não elegeu administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.
3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.
4. O cargo de administrador é remunerável, e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é de dois anos, renováveis.

### **Artigo 1435.º-A** **Administrador provisório**

- 1 - Se a assembleia de condóminos não elegeu administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fração ou frações representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.
- 2 - Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das frações constante do registo predial.
- 3 - Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontra provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

**Aditado pelo seguinte diploma: Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro**

### **Artigo 1436.º** **Funções do administrador**

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

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.
- j) Prestar contas à assembleia;
- l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

**Contém as alterações dos seguintes diplomas:**

- DL n.º 267/94, de 25/10

**Consultar versões anteriores deste artigo:**

-1ª versão: DL n.º 47344/66, de 25/11

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) Efetuar e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio;
- d) Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.

**Artigo 1437.º**

**Legitimidade do administrador**

1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.
2. O administrador pode também ser demandado nas ações respeitantes às partes comuns do edifício.
3. Excetuam-se as ações relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

**Artigo 1438.º**

**Recurso dos atos do administrador**

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

**Artigo 1438.º-A**

**Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios**

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

**Aditado pelo seguinte diploma: Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro**