



Nortábita  
Administração do Condomínio

## LEGISLAÇÃO

nortabita.pt

Regime de Propriedade Horizontal  
Regulamento Geral do Ruído  
Animais no Condomínio  
Seguros Obrigatórios e Facultativos  
Guia do Condomínio

## Índice de Conteúdos

Propriedade horizontal .....	3
SECCÃO I - Disposições Gerais.....	3
ARTIGO 1414º (Princípio geral) .....	3
ARTIGO 1415º (Objeto) .....	3
ARTIGO 1416º (Falta de requisitos legais) .....	3
SECCÃO II-Constituição .....	3
ARTIGO 1417º (Princípio geral) .....	3
ARTIGO 1418º (Conteúdo do título constitutivo) .....	3
ARTIGO 1419º (Modificação do título).....	4
SECCÃO III -Direitos e encargos dos condóminos .....	4
ARTIGO 1420º (Direitos dos condóminos) .....	4
ARTIGO 1421º (Partes comuns do prédio).....	4
ARTIGO 1422º (Limitações ao exercício dos direitos) .....	5
ARTIGO 1422º-A (Junção e divisão de frações autónomas) .....	5
ARTIGO 1423º (Direitos de preferência e de divisão) .....	6
ARTIGO 1424º (Encargos de conservação e fruição) .....	6
ARTIGO 1425º (Inovações) .....	6
ARTIGO 1426º (Encargos com as inovações) .....	6
ARTIGO 1427º (Reparações indispensáveis e urgentes) .....	7
ARTIGO 1428º (Destrução do edifício) .....	7
ARTIGO 1429º (Seguro obrigatório).....	7
ARTIGO 1429º-A (Regulamento do condomínio).....	7
SECCÃO IV Administração das partes comuns do edifício .....	8
ARTIGO 1430º (Órgãos administrativos).....	8
ARTIGO 1431º (Assembleia dos condóminos) .....	8
ARTIGO 1432º (Convocação e funcionamento da assembleia) .....	8
ARTIGO 1433º (Impugnação das deliberações) .....	9
ARTIGO 1434º (Compromisso arbitral) .....	9
ARTIGO 1435º (Administrador).....	10
ARTIGO 1435º-A (Administrador provisório) .....	10
ARTIGO 1436º (Funções do administrador).....	10
ARTIGO 1437º (Legitimidade do administrador) .....	11

## Índice de Conteúdos

ARTIGO 1438º (Recurso dos atos do administrador).....	11
ARTIGO 1438º-A (Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios) .....	11
Decreto-Lei 292/2000 - (Regulamento geral do ruído).....	12
Animais no Condomínio .....	13
Seguro Obrigatórios e Facultativos .....	14
Guia do Condomínio.....	15
Decreto-Lei nº. 268/94 de 25 de Outubro - Regime do Condomínio .....	15
Artigo 1.º - Deliberações da assembleia de condóminos.....	15
Artigo 2.º - Documentos e notificações relativos ao condomínio .....	15
Artigo 4.º - Fundo comum de reserva .....	15
Artigo 5.º - Atualização do seguro .....	16
Artigo 6.º - Dívidas por encargos de condomínio.....	16
Artigo 7.º - Falta ou impedimento do administrador.....	16
Artigo 8.º - Publicitação das regras de segurança .....	16
Artigo 9.º - Dever de informação a terceiros .....	17
Artigo 10.º - Obrigação de constituição propriedade horizontal e licença de utilização.....	17
Artigo 11.º - Obras.....	17
Artigo 12.º - Direito transitório .....	17

## Propriedade horizontal

A legislação abaixo enunciada está presente no Código Civil, Capítulo VI e é aplicada aos condomínios e seus condóminos.

### SECÇÃO I - Disposições Gerais

#### ARTIGO 1414º (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 1415º (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 1416º (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 1418º 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 1417º (Princípio geral)

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 1415º.

#### ARTIGO 1418º (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 nº 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do nº 2 e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

#### ARTIGO 1419º (Modificação do título)

1. Sem prejuízo do disposto no nº 3 do artigo 1422º-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 ata assinada por todos os condóminos.
3. A inobservância do disposto no artigo 1415º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no nº 2 do artigo 1416º.

### SECÇÃO III -Direitos e encargos dos condóminos

#### ARTIGO 1420º (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 incidível; 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.
3. A inobservância do disposto no artigo 1415º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no nº 2 do artigo 1416º.

#### ARTIGO 1421º (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 dos condóminos certas zonas das partes comuns.

#### ARTIGO 1422º (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.

#### ARTIGO 1422º-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 no 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. 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, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
5. A escritura pública a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de 30 dias.

#### ARTIGO 1423º (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 1424º (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 dela se servem.
4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas.

#### ARTIGO 1425º (Inovações)

1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.
2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

#### ARTIGO 1426º (Encargos com as inovações)

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 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 1427º (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 1428º (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 1429º (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, efetuar-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.

#### ARTIGO 1429º-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 nº 2 do artigo 1418º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

## SECÇÃO IV Administração das partes comuns do edifício

### ARTIGO 1430º (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 1418º se refere.

### ARTIGO 1431º (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 1432º (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 nº 6.
9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

#### ARTIGO 1433º (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.

#### ARTIGO 1434º (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 1435º (Administrador)

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

#### ARTIGO 1435º-A (Administrador provisório)

1. Se a assembleia de condóminos não eleger 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 encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

#### ARTIGO 1436º (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.

#### ARTIGO 1437º (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 1438º (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 1438º-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.

## Decreto-Lei 292/2000 - (Regulamento geral do ruído)

A lei do ruído permite fazer barulho em casa até às 22:00 horas durante os dias úteis e à Sexta e Sábado até às 24:00 horas.

Quando se tratar de obras, o barulho deve ser limitado aos dias úteis de Segunda a Sexta, entre as 8:00 horas e as 18:00 horas. Deve ainda ser afixado no prédio, em local visível, a duração dos trabalhos e se for possível, com indicação das horas / datas em que se prevê maior intensidade de barulho.

Estão excluídas desta norma as obras de carácter urgente, tais como inundações, que não necessitam destas diligências.

Os condóminos que se sintam lesados pelos vizinhos, deverão apresentar queixa à Autarquia, Inspeção-geral do Ambiente / Direção Regional do Ambiente ou a P.S.P., sendo esta última entidade a melhor solução se quiser obter efeitos imediatos. As multas para particulares que não respeitam a lei do ruído chegam aproximadamente a 2.500 Euros. No caso do barulho vir de um café ou restaurante, podem chegar aos 25.000 Euros.

Para situações específicas recomenda-se a análise do Decreto-Lei supracitado.

## Animais no Condomínio

Ultimamente, o departamento Jurídico da *Liga Portuguesa dos Direitos do Animal* (LPDA) tem recebido muitos telefonemas de pessoas que se vêm confrontadas com o facto de os administradores dos prédios pretenderem introduzir, no regulamento interno do condomínio, a proibição de animais nos apartamentos.

Esta tomada de posição não só contraria Direito adquiridos como também o direito consignado por lei quanto à permanência de animais em apartamentos.

Para além disso, trata-se de uma posição que interfere com o direito das pessoas no que se refere à sua vida particular e pior do que isso, trata-se de uma marginalização dos animais que pode e leva muitas vezes ao seu abandono, por falta de esclarecimento.

Assim, a L.P.D.A., faz saber que:

Existe legislação que regulamenta as exigências quanto aos cuidados a ter com os animais nos apartamentos. Porém, não existe legislação que proíba as pessoas de os ter. A mais recente, portaria nº1427/2001 de 16 de Dezembro, define no seu art.º 1º alínea 2 -“ Sempre que sejam respeitadas as condições de salubridade e tranquilidade da vizinhança, podem ser alojados por apartamento até três cães ou 4 gatos adultos” -, ou seja até 4 animais.

O código civil considera os animais pertença (um bem) das pessoas, tornando-as por eles responsáveis em todas as situações, logo, as pessoas não podem ser espoliadas dos seus pertences e ou bens por qualquer regulamento de condomínio sem fundamento plausível.

Quando é celebrado o contracto de promessa de compra e venda de um apartamento e ou aluguer deve o comprador ou o inquilino ser informado de que existe um regulamento que interdita o acesso a animais; regulamento que deve estar afixado no imóvel.

Qualquer regulamento feito à posterior, não pode ser aplicado a quem já tem direitos adquiridos. O regulamento de condomínio só tem aplicação a partir da sua aprovação e desde que este seja aprovado por maioria, conforme lei do condómino. Mesmo assim, é discutível a sua validade porquanto não existe nenhuma lei que proíba a posse de animais, bem pelo contrário.

## Seguro Obrigatórios e Facultativos

O Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, através da Portaria 1425-B/2007, de 31 de Outubro, veio estabelecer os novos valores, por metro quadrado de área útil, do preço da habitação, para vigorar em 2008, sendo de €721,28, de €630,50 e de €571,22, para a Zona I, Zona II e Zona III, respetivamente:

*A Zona I compreende os concelhos sede de distrito e concelhos da Amadora, Oeiras, Loures, Odivelas, Cascais, Sintra, Vila Franca de Xira, Matosinhos, Gondomar, Vila Nova de Gaia, Valongo, Maia, Vila do Conde, Póvoa de Varzim, Almada, Barreiro, Seixal, Moita e Montijo.*

*Zona II — concelhos de Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela.*

*Zona III — restantes concelhos do continente.*

Os valores, por metro quadrado de área útil, do preço da habitação supra referidos são revelantes, entre outros, para efeito de determinação do capital a garantir no âmbito de vários contratos de seguros, designadamente no de multirriscos-habitação, contanto que o capital seguro do imóvel deverá corresponder sempre ao custo da respetiva reconstrução, com exceção do valor dos terrenos em que o mesmo está implantado, porque imperecíveis, cabendo ao tomador – a correspondente avaliação inicial.

Considerando as dúvidas frequentes sobre esta matéria, chamamos a atenção para os seguintes pontos:

- Estes valores não têm carácter obrigatório. São usados pelas seguradoras para o cálculo do capital a segurar porque, regra geral, correspondem aos praticados pelos construtores para prédios e vivendas de qualidade média.
- Para frações de edifícios em propriedade horizontal, o capital seguro tem que incluir o valor proporcional das áreas comuns.
- Os credores hipotecários exigem um seguro com um capital igual ao do crédito, que pode ser um pouco superior ao valor de reconstrução. Neste caso aceita-se o sobresseguro. Embora tecnicamente errado, resolve a necessidade do cliente com um custo pouco superior.

O capital seguro, deve cobrir o valor da reconstrução do imóvel e não somente o valor do crédito hipotecário.

Ou seja, se a sua habitação tem um valor de 150.000,00 euros e o seu crédito hipotecário for de 50.000,00 euros, em caso de sinistro, a seguradora apenas paga pelos 50.000,00.

## Guia do Condomínio

### Decreto-Lei nº. 268/94 de 25 de Outubro - Regime do Condomínio

#### Artigo 1.º - Deliberações da assembleia de condóminos

1- São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos, que nelas hajam participado.

2- As deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações.

3- Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as atas e facultar a respetiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

#### Artigo 2.º - Documentos e notificações relativos ao condomínio

1- Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente do projeto aprovado pela entidade pública competente.

2- O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

#### Artigo 4.º - Fundo comum de reserva

1- É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2- Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

3- O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respetiva administração.



### Artigo 5.º - Atualização do seguro

- 1- É obrigatória a atualização anual do seguro contra o risco de incêndio.
- 2- Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada atualização.
- 3- Se a assembleia não aprovar o montante da atualização, deve o administrador atualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

### Artigo 6.º - Dívidas por encargos de condomínio

- 1- A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.
- 2- O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

### Artigo 7.º - Falta ou impedimento do administrador

- 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 (Anotação 1), 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 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

### Artigo 8.º - Publicitação das regras de segurança

O administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

### Artigo 9.º - Dever de informação a terceiros

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações.

### Artigo 10.º - Obrigação de constituição propriedade horizontal e licença de utilização

Celebrado contrato-promessa de compra e venda de fração autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente-vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

### Artigo 11.º - Obras

Para efeitos da aplicação do disposto nos artigos 9.º, 10.º, 12.º e 165.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38.382, de 7 de Agosto de 1961, é suficiente a notificação do administrador do condomínio.

### Artigo 12.º - Direito transitório

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do presente diploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º