EDIÇÃO COMEMORATIVA DO CINQUENTENÁRIO

CÓDIGO CIVIL

Coordenação
Elsa Vaz de Sequeira
Fernando Oliveira e Sá

UNIVERSIDADE CATÓLICA EDITORA
Lisboa 2017

Evolução do Regime da Propriedade Horizontal

Rui Pinto Duarte

1. Do que se fala quando se fala de propriedade horizontal

À luz da nossa lei, mormente do art. 1420.º do Código Civil (adiante «CC»), a propriedade horizontal, pelo menos em termos descritivos, consiste num conjunto coordenado de direitos de propriedade sobre um prédio onde exista um edifício, incidindo cada um de tais direitos, isoladamente, sobre uma parte especificada do prédio (uma fração autónoma) e, em concurso com os demais direitos, sobre as partes comuns do prédio. Algo de semelhante acontece com a *propiedad horizontal* espanhola, com a *propriété par étages* francesa, com o *condominio* italiano e com a *Wohnungseigentum* e a *Teileigentum* alemãs[1].

Há, porém, outros modos jurídicos de conseguir efeitos práticos análogos aos que a nossa lei permite alcançar por meio da propriedade horizontal. Sirvam de exemplos o caso de o direito sobre uma parte especificada do prédio consistir num mero direito de uso[2] e o caso de se recorrer à figura da sociedade, por vezes combinada com o arrendamento, para estruturar o conjunto dos direitos sobre o imóvel[3].

---

[1] A distinção entre a *Wohnungseigentum* e a *Teileigentum* reside na destinação das frações: habitação no caso da primeira, outros usos no caso da segunda, como resulta do § 1 da *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)*.

[2] Como sucede com a *propriété par étages* (*Stockwerkeigentum* em língua alemã e *proprietà per piani* em língua italiana) suíça (art. 712a, n.º 1, do respetivo código civil) e, no nosso direito, com o regime da propriedade cooperativa coletiva, que prevê a cessão dos fogos aos cooperadores mediante atribuição de direito de habitação ou arrendamento (v. Dec.-Lei 502/99, de 19 de novembro, em especial arts. 16.º, n.º 1, e 18.º a 25.º).

[3] Como acontece nalguns sistemas de *common law*. Nos EUA, as soluções de índole societária são a base de parte significativa das *housing cooperatives* (v., por exemplo, o *site http://nationalcooperativelawcenter.com/national-cooperative-law-center/comparison-of-housing-cooperatives-to-condominiums/*). Na Inglaterra e no País de Gales, apesar de a *flat ownership* ser admitida, é tradicionalmente pouco adotada, prevalecendo soluções societárias e arrendamentos de longo prazo: o *Commonhold and Leasehold Reform Act* de

Não visando o presente texto fins comparativos[4] e sabendo-se que em Portugal os outros modos de conseguir efeitos práticos análogos aos da propriedade horizontal têm escassa importância, justifica-se tomar como objeto exclusivo de atenção a figura com os contornos que o CC lhe dá.

Cabe, no entanto, lembrar que é possível organizar o direito de superfície em propriedade horizontal, pois a lei e os princípios que dela se extraem não o vedam, antes o confirmam, com destaque para a referência expressa à aplicação das regras da propriedade horizontal ao caso de sobrelevação (art. 1526.º do CC)[5].

2. O Dec.-Lei 40.333, de 14 de outubro de 1955

Apesar de este texto ter como *occasio* a celebração do cinquentenário do CC de 1966/1967, impõe-se começar por referir que em matéria de propriedade horizontal o CC pouco inovou, no plano substancial: o momento criador foi o do Dec.-Lei 40.333, de 14 de outubro de 1955. Se é certo que o Código de Seabra[6] e, antes dele, as Ordenações Filipi-

---

2002, que pareceu criar condições para a expansão da *flat ownership*, não teve até agora êxito [sobre as expectativas criadas pela referida lei de 2002, v. PETER SPARKES (2003), pp. 60 e ss., e CORNIE VAN DER MERWE e PETER SMITH (2005), pp. 225 e 226; sobre os resultados da mesma lei, v. LU XU (2015), pp. 331 e ss., em especial pp. 348 e ss.].

[4] Caso o objetivo fosse o da comparação do modo como sistemas jurídicos diversos tratam uma certa realidade, ou a consecução do objetivo passasse por uma tal comparação, haveria que assentar a mesma numa noção que permitisse abranger figuras jurídicas funcionalmente afins, independentemente das suas naturezas jurídicas.

[5] Luís A. CARVALHO FERNANDES discute a questão, pesando argumentos contra, embora acabe por concluir que «o concurso entre os direitos de superfície e de propriedade horizontal sobre um mesmo edifício não é hipótese estranha ao sistema jurídico português, ou nele *aberrante*» [(2006), pp. 547 e ss. – constando as palavras citadas da p. 579 –, e, mais resumidamente, (2009), pp. 435 e 436].

[6] O art. 2335.º do Código de Seabra (inserido num conjunto de disposições sobre «muros e paredes meias») dispunha: «Se os diversos andares de um edifício pertencerem a diversos proprietários, e o modo de reparação e conserto se não achar regulado nos seus respetivos títulos, observar-se-á o seguinte: § 1.º As paredes comuns e os tetos serão reparados por todos, em proporção do valor que pertence a cada um. § 2.º O proprietário de cada andar pagará a despesa do conserto do seu pavimento e forro. § 3.º O proprietário do primeiro andar pagará a despesa do conserto da escada de que se serve; o proprietário do segundo a parte da escada de que igualmente se serve, a partir do patamar do primeiro andar, e assim por diante» (ortografia atualizada). Vale a pena notar que o texto seguia de perto o art. 664 do *Code Civil* (revogado em 1938), com equívoco quanto ao significado da palavra *toit*, que significa telhado e não teto – como

nas[7] continham preceitos que revelam uma «pré-história» da propriedade horizontal, não menos certo é que tais preceitos – nomeadamente o relevante à data da publicação do Dec.-Lei 40.333 – não eram suficientes para prover às questões levantadas pela situação neles prevista[8].

Aos mais novos e menos dados a leituras sobre o passado (e à observação de imagens do mesmo)[9], deve, neste contexto, ser chamada a atenção para a extraordinária relevância da propriedade horizontal[10]. A sua (re)consagração moderna nas leis foi certamente suscitada pelo desenvolvimento, mas também é verdade que sem ela as transformações sociais ocorridas em áreas como o urbanismo, o acesso à propriedade e a expansão do crédito não teriam assumido as dimensões que assumiram.

Por outro lado, vale também a pena lembrar que o Dec.-Lei 40.333 seguiu exemplos estrangeiros, ainda que com atraso significativo. Nalguns países, a propriedade sobre frações de edifícios surgiu no século XIX[11] e

---

foi várias vezes notado, nomeadamente no parecer da Câmara Corporativa n.º 29 da IV Legislatura (mais exatamente no seu n.º 107), adiante referido.

[7] No Título LXVIII do Livro I das Ordenações Filipinas aparecia o seguinte preceito: «E se uma casa for de dois senhores, de maneira que de um deles seja o sótão e de outro o sobrado, não poderá aquele cujo for o sobrado fazer janela sobre o portal daquele cujo for o sótão ou loja, nem outro edifício algum» (ortografia atualizada).

[8] Para uma síntese do quadro jurídico e social da propriedade horizontal antes do Dec.-Lei 40.333, v. ARMINDO RIBEIRO MENDES (1970), pp. 44 a 47. Entre as abordagens doutrinárias do tema anteriores ao Dec.-Lei 40.333 tem lugar cimeiro a feita por LUIZ DA CUNHA GONÇALVES (1936), pp. 283 e ss.

[9] Como exemplo de leitura útil, acompanhada de imagens não menos úteis, refiro o livro de MARGARIDA ACCIAIUOLI (2015), pp. 581 e ss.

[10] Aqui num sentido amplo, abrangendo não apenas a conformação que tem na nossa lei e nas ordens jurídicas mais próximas, mas também outras conformações.

[11] Na Alemanha, a figura (sob o nome de *Stockwerkseigentum*) era conhecida antes do BGB, mas este proibiu-a para o futuro, sem prejuízo da manutenção das situações existentes (o artigo 182 da lei de introdução dispunha que a propriedade de andares existente ao tempo da entrada em vigor do código se mantinha, sendo regulada pelas leis anteriores), só tendo sido reintroduzida em 1951, pela *Wohnungseigentumsgesetz* [v., por exemplo, FRITZ BAUR (1999), pp. 331 e 332]. Algo de semelhante aconteceu na Suíça, onde a figura também era conhecida antes do código civil e foi nele proibida para o futuro sem prejuízo da manutenção das situações existentes (o art. 17, n.º 3, do título final do código dispunha que os direitos reais cuja constituição deixava de ser possível continuavam a ser regidos pela lei antiga), vindo a ser reintroduzida por lei de 19 de dezembro 1963, que, além de ter modificado os artigos do código civil sobre a compropriedade, aditou os relativos à propriedade por andares – com a configuração já referida na nota 2 [v., por exemplo, HEINZ REY (1991), pp. 173 e 174, e PAUL-HENRI STEINAUER (1997), p. 309]. Na Inglaterra – o país em que a *housing question* mais cedo

na Bélgica, na Itália, na França e na Espanha os diplomas afins foram publicados, respetivamente, em 1924, 1934/1935, 1938 e 1939[12].

3. Nota marginal: as origens do Dec.-Lei 40.333 e as dificuldades de perceção da relevância potencial das leis

Permita-se uma nota marginal, destinada a dar alguma informação sobre a génese do Dec.-Lei 40.333 e a sublinhar a dificuldade de perceber a relevância das leis no momento da sua publicação. Algumas anunciadas como grandes reformas a pouco conduzem. Outras, vistas como de importância moderada, são veículo de grandes mudanças. Foi este o caso do diploma que regulou a propriedade horizontal.

Em 1948, no âmbito da discussão da proposta do que veio a ser a Lei 2030, de 22 de junho de 1948 («sobre o problema da habitação»), a Câmara Corporativa, no seu parecer n.º 29 da IV Legislatura[13], defendeu a necessidade de regulação da propriedade horizontal[14], tendo sugerido a inserção na referida lei de um artigo (que veio a ser o 30) do seguinte teor: «O Governo deverá, no prazo de seis meses, proceder à revisão e regulamentação do artigo 2335.º do Código Civil, estabelecendo o regime da propriedade por andares ou propriedade horizontal.»

Parecendo não se dar conta da importância do assunto, nomeadamente da premência de uma intervenção reguladora, apesar da discussão do mesmo na Assembleia Nacional e em vários outros *fora*[15], só vários

---

e mais fortemente se terá colocado –, os caminhos jurídicos do século XIX para as habitações unifamiliares, mormente da *working class*, em partes de edifícios, foram outros [v. ANTHONY S. WOHL (2002), em especial pp. 73 e ss.], o que, em conjunto com outras causas, terá, provavelmente, contribuído para o facto, atrás referido (na nota 3), de a *flat ownership* ser tradicionalmente pouco adotada.

[12] Para uma visão histórico-comparativa da propriedade horizontal, v. APOSTOLOS BOURNIAS (1979), pp. 583 e ss.

[13] Subscrito por José Gabriel Pinto Coelho, Afonso de Melo Pinto Veloso, Paulo Arsénio Viríssimo Cunha, Álvaro Salvação Barreto, Luís José de Pina Guimarães, Alberto Sá de Oliveira, Álvaro Malafaia, Armando Jacques, Favre Castelo Branco, Paulo de Oliveira Machado, Óscar Baltasar Gonçalves, António de Freitas Pimentel, Afonso Rodrigues Queiró, João Serras e Silva, Manuel Gomes da Silva, Rui Enes Ulrich, Albino Vieira da Rocha, Ezequiel de Campos, Fernando Emídio da Silva, António Vicente Ferreira, Joaquim Roque da Fonseca e António Pedro Pinto de Mesquita – tendo este último sido o relator.

[14] A parte relevante, para estes efeitos, do parecer são os seus números 106 a 108.

[15] Para um retrato dessa discussão, v. JOSÉ RIBEIRO DOS SANTOS (1954), em especial pp. 17 e ss.

anos depois o Governo preparou um projeto de diploma regulamentar, que decidiu submeter à Câmara Corporativa. O que veio a ser o Dec.-Lei 40.333, de 14 de outubro de 1955, foi altamente influenciado pelo parecer de tal Câmara acerca de tal projeto.

Os próprios autores do parecer[16] – pese a elevada qualidade do texto – não terão, contudo, tido plena consciência da força transformadora da propriedade horizontal. Disso são indícios as seguintes passagens do mesmo:

> «[...] a casa de habitação há-de ser rodeada de garantias de estabilidade, há-de incorporar o trabalho dos seus ocupantes e deve manter-se quanto possível na mesma família, furtando a continuidade desta à precária contingência da vida dos seus membros. Só assim o lar poderá incorporar verdadeiramente a família, dar-lhe a plena segurança de vida íntima e de confiança no futuro e ser veículo eficaz de transmissão das tradições familiares.
>
> Para que tal aconteça, porém, é necessário que o lar pertença à própria família. A casa própria é, pois, a solução ideal para o problema da habitação, considerada esta em toda a plenitude da sua função social, e não somente como imperativo de natureza material.
>
> [...]
>
> **3.** A este ideal do lar próprio para cada família opor-se-á sempre, infelizmente, a falta de meios de fortuna para isso necessários e a limitação inevitável do crédito, que não permitirá supri-la relativamente à maioria das famílias.
>
> [...]
>
> É de presumir, que, nestas circunstâncias, a habitação continue, por largo tempo, a basear-se, em grande parte, no sistema do inquilinato. É de esperar que, no entanto, também neste campo o desenvolvimento da propriedade horizontal contribua para melhor solução do problema.
>
> A chamada questão do inquilinato surgiu com agudeza no período seguinte à primeira guerra mundial, em virtude do urbanismo e da depreciação da moeda, então verificada.
>
> A falta de habitações necessárias para as grandes massas que afluíam às cidades e o despedimento, em larga escala, de inquilinos

[16] José Gabriel Pinto Coelho, Guilherme Braga da Cruz, Júlio César da Silva Gonçalves, Henrique José Quirino da Fonseca, Inácio Peres Fernandes e Manuel Duarte Gomes da Silva – tendo este último sido o relator.

> no termo do arrendamento, com o fim de actualizar as rendas, a avidez de lucro e as especulações dos que, recém-chegados ao estado de fortuna, procuravam negócios cada vez mais rendosos, tudo deu lugar a um grave problema de habitação, anteriormente quase desconhecido.
> Para solucionar esta questão surgiram naturalmente dois meios susceptíveis de aplicação imediata e eficaz: o fomento da construção e a modificação do regime do arrendamento, no sentido de garantir aos inquilinos a máxima estabilidade das suas moradas.
> [...]
> Suspensa a possibilidade de despedimento do inquilino no fim do prazo do arrendamento e dificultado o despejo por faltas cometidas no cumprimento do contrato, por um lado, e diminuída gravemente, por outro lado, a facilidade de se arrendarem casas em boas condições, todo o sistema se alterou, mesmo naqueles aspectos em que jurídica e teòricamente não foi modificado.
> Escudados com a lei, os arrendatários começaram a ver as casas como coisas próprias, e correlativamente muitos senhorios, desejosos de descontentar os inquilinos e compelidos a reduzir as despesas ao mínimo, deixaram de cumprir as suas obrigações, mormente quanto à conservação e decoro dos prédios.
> [...]
> A expansão da propriedade horizontal, se bem que este instituto não se prenda directamente com o problema do arrendamento, terá possivelmente algumas repercussões vantajosas neste assunto.
> [...]
> Não é lícito, como é óbvio, reclamar-se à propriedade horizontal toda a acção necessária para solucionar este problema.»

A mesma consciência limitada da força potencial da figura e da necessidade da mesma refletiu-se no preâmbulo do Dec.-Lei 40.333 – também de elevada qualidade, diga-se –, no qual, as referências às suas utilidades e às «reiteradas solicitações» [...] «feitas ao Governo no sentido de ser dada execução ao disposto no artigo 30.º da Lei 2030, de 22 de Junho de 1948» surgiam matizadas, designadamente pela afirmação de que o facto de o instituto não ter conseguido passar até então do «limbo das meras previsões legais para o campo das realidades práticas» seria «sinal evidente de não corresponder, no pretérito, a nenhuma necessidade económico-social premente».

De resto, a falta de perceção do inultrapassável grau de relevância da regulação da propriedade horizontal atingiu a opinião pública em geral. Sirva como exemplo a notícia que o *Diário de Notícias* deu da publicação do Dec.-Lei 40.333, no dia subsequente à mesma: cerca de um quarto de uma página interior, escrita de modo correto, revelando conhecimento do processo legislativo, mas sem a ênfase que a novidade merecia, como atestam as suas palavras finais: «Com toda a solenidade, o novo regime jurídico da propriedade horizontal vai entrar em seu pleno vigor. Ele não deixará, por certo, de constituir em estímulo muito valioso para novas construções urbanas e, por essa via, uma contribuição que se afigurará preciosa para tornar mais acessível de todos a solução das dificuldades do problema da habitação. Casas para todos – deseja-se. Mas deseje-se também que elas sejam mais baratas e acessíveis.»

Claro que quem analisa *a posteriori* tem larga vantagem sobre quem prevê... e até tende a sofrer de «distorção retrospetiva» na avaliação das previsões.

4. O texto primitivo do CC

A regulação da propriedade horizontal consagrada no texto primitivo do CC pouco se afastou substancialmente, como já se referiu, do que constava do Dec.-Lei 40.333, de 14 de outubro de 1955.

No plano da redação, porém, o texto do CC afastou-se significativamente do texto do diploma de 1955, além do mais, porque o CC adotou a técnica legislativa de dividir os artigos em números, divergindo da (tradicional) adotada no Dec.-Lei 40.333, consistente em os artigos terem corpo e parágrafos – divergência essa que, só por si, acarretou muitas reformulações[17].

[17] Para o estabelecimento da correspondência entre os preceitos do texto primitivo do CC e o do Dec.-Lei 40.333 são úteis as pequenas notas, a tanto destinadas, nos artigos do CC em causa, de ADRIANO PAES DA SILVA VAZ SERRA (1967), bem como as – de resto, mais extensas – notas 1 a cada um dos artigos que o CC dedica à propriedade horizontal de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (1987). Entre os comentários ao regime do Dec.-Lei 40.333 avultam os de LUÍS DA CUNHA GONÇALVES (1956) (que inclui o parecer da Câmara Corporativa sobre o projeto que esteve na sua origem), ARMANDO GUERRA (1956) (que inclui o projeto de decreto elaborado pelo Governo), A. A. TAVARES DE ALMEIDA (1956), pp. 311 e ss., e ERIDANO DE ABREU (1956), pp. 310 e ss.

Por outro lado, Dec.-Lei 40.333 continha vários preceitos de índole registral, que, naturalmente, o CC não integrou, tendo o Código de Registo Predial de 1967 absorvido a regulação em causa.

Entre as mudanças substanciais merece relevo a respeitante ao enunciado dos títulos constitutivos. O art. 2.º do Dec.-Lei 40.333 começava, no seu corpo, por afirmar que a propriedade horizontal podia ser constituída por negócio jurídico, incluindo a partilha extrajudicial, decisão proferida em ação de divisão de coisa comum, partilha judicial e «destinação do prédio, prevista no respetivo projecto», para depois esclarecer, no seu § único, que se considerava como título constitutivo, «segundo as hipóteses», o negócio jurídico, «a decisão que decretar ou homologar a divisão», nos casos de constituição por decisão proferida em ação de divisão de coisa comum e de partilha judicial, e «a decisão administrativa que aprovar o projecto do prédio», no caso da constituição por destinação. No seu texto primitivo, o art. 1417.º omitiu a última das possibilidades contempladas e acrescentou ao elenco a usucapião[18].

Outra inovação do CC que merece ser sublinhada – apesar de não respeitar apenas à propriedade horizontal e não estar regulada no capítulo que a versa – é a da já referida figura do direito de sobrelevação, prevista no art. 1526.º, que permite a convolação do direito de superfície em direito de condomínio[19].

Ainda sobre a «receção» do Dec.-Lei 40.333 no CC é útil acrescentar mais algumas lembranças.

A primeira respeita ao anteprojeto do CC em matéria de direito de propriedade, que englobou a nossa figura, destinando-se a notar que o mesmo não incluiu a justificação do articulado[20].

A seguinte visa sublinhar que o regime da propriedade horizontal não mereceu atenção especial nem nas páginas de apresentação do projeto do CC[21] nem na comunicação feita por Antunes Varela, na qualidade

---

[18] Na origem das alterações estiveram observações de MÁRIO TAVARELA LOBO, como resulta do que tal Autor escreveu no seu texto de 1970, pp. 78 a 80.

[19] V. Luís A. CARVALHO FERNANDES (2007), pp. 61 e ss., e PAULO SOBRAL SOARES DO NASCIMENTO (2010), pp. 539 e ss.

[20] O anteprojeto, elaborado por F. A. PIRES DE LIMA, foi publicado no BMJ n.º 123 (fevereiro de 1963, pp. 225 e ss.), sob o título «Direito de Propriedade (Anteprojecto para o Futuro Código Civil)».

[21] *Projecto de Código Civil*, Ministério da Justiça, Lisboa, 1966 (sendo as novidades no âmbito do direito das coisas brevemente tratadas nas pp. XLIV e XLV, sem menção a alterações quanto à propriedade horizontal).

de ministro da Justiça, na Assembleia Nacional em 26.11.1966 – dia seguinte ao da publicação do diploma[22].

A última é relativa à escassez de observações críticas ao anteprojeto de CC no segmento em causa, conhecendo eu apenas o que J. Oliveira Ascensão escreveu sobre ele (reproduzindo o afirmado em entrevista dada à RTP em 18.6.1966): «Como disse já, o Projecto é nesta matéria pouco inovador. Limitou-se a consagrar, esclarecendo-as aqui e além as mais importantes soluções do Decreto-Lei n.º 40 333. Receio até que desta forma se venham a criar problemas, pois não deixará de se perguntar se as restantes regras actualmente vigentes foram revogadas. Não terá sido essa a intenção do Projecto, pois creio que sòmente se quis deixar de fora aquilo que se entendeu ter natureza meramente regulamentar. Em todo o caso, seria de toda a conveniência que o assunto fosse esclarecido – nomeadamente, através da publicação, simultânea com a do Código, de um decreto simples que acolhesse tudo o que de meramente regulamentar vigora em matéria de propriedade horizontal.»[23]

5. As alterações ao regime do CC

5.1. Os anos das alterações

Não vou expor o que era o texto primitivo do CC, mas apenas quais foram as alterações que o regime da propriedade horizontal consagrado no CC sofreu, de 1967 até hoje.

No campo do direito privado, foram quatro os anos em que houve alterações significativas[24]: 1994 (por meio de três diplomas da mesma data), 2008, 2010 e 2012. Procurarei sintetizar o essencial de cada um dos diplomas.

---

[22] JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA (1966) (sendo o direito das coisas tratado nas pp. 39 a 42, com uma única menção à propriedade horizontal, a par das feitas a outros institutos, a propósito da consagração de limitações ao poder absoluto do proprietário).

[23] JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO (1967), p. 15.

[24] Houve alterações noutros anos, mas de alcance reduzido: é o caso das modificações introduzidas no Dec.-Lei 269/94, de 25 de outubro, adiante referidas.

5.2. Os diplomas de 25 de outubro de 1994

5.2.1. Aspetos gerais

Em 25 de outubro de 1994 foram publicados os Dec.-Leis 267/94, 268/94 e 269/94, todos centrados no regime da propriedade horizontal. O primeiro alterou vários artigos do CC sobre a matéria, bem como um sobre a venda de imóveis defeituosos e um sobre defeitos da empreitada de imóveis destinados a longa duração, e ainda dois do Código do Registo Predial (adiante «CRPredial»). Os outros diplomas visaram regular questões até então não reguladas, por meio de regras não inseridas no CC. A razão de a intervenção legislativa se ter dispersado por três diplomas esteve (consoante resulta, além do mais, do preâmbulo do Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro) no carácter não estruturante e «regulamentar» de parte das novas normas – precisamente as que o legislador entendeu não inserir no Código Civil. A verdade, porém, é que o legislador nem sempre terá sido feliz na concretização do seu critério. Sirva de exemplo o n.º 2 do art. 1.º do Dec.-Lei 268/94, que determina que «as deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações» – o que parece ser claramente uma regra que deveria constar do CC, pois o alargamento a certos terceiros do âmbito de eficácia das deliberações dos condóminos é norma estruturante da propriedade horizontal.

5.2.2. O Dec.-Lei 267/94, de 25 de outubro (alterações pontuais várias)

Comecemos por expor o conteúdo Dec.-Lei 267/94, enunciando brevemente cada uma das suas novidades:

– O art. 1418.º foi alterado mediante o aditamento dos atuais n.os 2 e 3: o primeiro destinado a explicitar conteúdos possíveis do título constitutivo, além dos essenciais, e o segundo a estabelecer que a falta da especificação das partes do edifício correspondentes às várias frações exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea *a*) do n.º 2 e o fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo[25];

[25] Antes das alterações introduzidas no art. 1418.º pelo Dec.-Lei 267/94, discutia-se qual a consequência da não coincidência entre os fins atribuídos às frações e às partes comuns no título constitutivo e os constantes do projeto aprovado pela entidade pública competente, tendo o STJ lavrado sobre a questão o assento 8/89, de 10.5.1989 (Meneres Pimentel), publicado no *DR*, I Série de 15.7.1989, do seguinte teor: «Nos termos

– O art. 1419.º foi alterado, mediante: a introdução no n.º 1 da referência inicial ao n.º 3 do art. 1422-A, para fazer a articulação expressa com o seu conteúdo; a passagem do inicial n.º 2 a n.º 3; a introdução de um novo n.º 2, atribuindo ao administrador poderes para, «em representação do condomínio», celebrar o ato formalizador (então necessariamente escritura pública) da modificação do título, desde que o acordo dos condóminos conste de ata assinada por todos;

– O art. 1421.º foi alterado mediante: modificação das palavras finais da alínea *b*) do n.º 1, que passaram a abranger os telhados e terraços de cobertura destinados ao uso de qualquer fração, em vez de apenas os destinados ao uso do último pavimento[26]; introdução na alínea *d*) das referências às instalações de gás e de comunicações; aditamento do n.º 3, permitindo a afetação no título constitutivo de certas zonas das partes comuns ao uso exclusivo de um condómino;

– O art. 1422.º foi alterado mediante: substituição das anteriores palavras finais da alínea *d*) pelas atuais (ou seja, onde a lei exigia «acordo dos condóminos» passou a satisfazer-se com «deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição»); aditamento do n.º 3, sobre obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício; aditamento do n.º 4, sobre mudança de uso de frações cuja destinação não esteja prevista no título constitutivo;

– Foi criado o art. 1422.º-A, sobre a junção e divisão de frações autónomas, cujo principal alcance é facilitar a junção de frações contíguas;

– O art. 1424.º foi alterado mediante: a introdução de um novo n.º 2, destinado a permitir que, por disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, em vez de serem pagas pelos con-

---

do artigo 294.º do Código Civil, o título constitutivo ou modificativo da propriedade horizontal é parcialmente nulo ao atribuir à parte comum ou a fracção autónoma do edifício destino ou utilização diferentes dos constantes do respectivo projecto aprovado pela câmara municipal.»

[26] O que, a meu ver, deveria ter afastado definitivamente a ideia de haver terraços de cobertura que não são partes comuns, que, antes do Dec.-Lei 267/94, de 25 de outubro, era esgrimida em certos litígios. Infelizmente, porém, a jurisprudência mostra continuar a haver quem sustente em juízo tal tese [v., por exemplo, acórdão do STJ de 14.2.2013 (Serra Baptista), in CJ-STJ ano XXI, tomo I, 2013, pp. 105 e ss.].

dóminos em proporção do valor das suas frações (como previsto no n.º 1), fiquem 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; a passagem dos primitivos n.os 2 e 3 a n.os 3 e 4, com a supressão da adversativa «porém» no início do primitivo n.º 2, passado a n.º 3.

- O art. 1426.º foi alterado no seu n.º 2, pela substituição da anterior regra de os condóminos que não aprovassem a inovação só poderem ser compelidos a concorrer para as respetivas despesas se a sua recusa fosse judicialmente havida como infundada pela regra de os condóminos que não aprovem a inovação serem obrigados a concorrer para as respetivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada[27];
- O art. 1429.º foi alterado mediante: no n.º 1, explicitação do âmbito do seguro obrigatório contra o risco de incêndio, pelo aditamento das palavras «quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns»; no n.º 2, atribuição aos condóminos do dever primário de celebração do seguro, mas impondo ao administrador o dever de o efetuar (a expensas do condomínio, é claro) quando algum condómino o não faça dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em reunião da assembleia de condóminos (ficando o condomínio, nesse caso, com o direito de reaver o respetivo prémio)[28];
- Foi criado o art. 1429.º-A, que estabelece a obrigatoriedade de adoção de regulamento no caso de haver mais de quatro condóminos e o título constitutivo não o conter;
- O art. 1432.º foi alterado mediante modificações várias às regras de convocação e funcionamento da assembleia de condóminos (do texto primitivo só foi conservado o n.º 2, que é o atual n.º 3);

---

[27] Por outras palavras: até ao Dec.-Lei 267/94, de 25 de outubro, era o conjunto de condóminos que quisesse compelir os condóminos que não tivessem aprovado a inovação a concorrer para as despesas a ela inerentes que tinha o ónus de obter a declaração judicial de a recusa dos dissidentes ser infundada; desde então, são os condóminos que não tenham aprovado a inovação e não queiram concorrer para as despesas a ela inerentes que têm o ónus de obter a declaração de a sua recusa ser fundada.

[28] A redação primitiva do n.º 2 era: «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.»

– O art. 1433.º foi alterado mediante modificações várias às regras de impugnação das deliberações da assembleia de condóminos (foram introduzidos os atuais n.os 2 e 3, o primitivo n.º 2 foi significativamente modificado, passando a n.º 4, e os primitivos n.os 3 e 4 passaram a n.os 5 e 6);

– O art. 1435.º foi alterado mediante modificação do n.º 4 e aditamento do n.º 5 (o texto primitivo do n.º 4 era: «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.» – o que significa que se tornou claro não ser a regra imperativa e se modificou o conteúdo da mesma, reduzindo o prazo supletivo de dois anos para um);

– Foi criado o art. 1435-A, que regula o administrador provisório, visando evitar situações de vacatura do cargo de administrador;

– O art. 1436.º foi alterado mediante aditamento das alíneas *j*) a *m*) e modificação da redação da alínea *c*), cujo texto primitivo era: «*c*) Efetuar e manter o seguro do edifício contra o risco de incêndio»;

– Foi criado o art. 1438.º-A, que permite a aplicação do regime da propriedade horizontal a certos conjuntos de edifícios;

– O art. 916.º, integrado no regime da venda de coisas defeituosas, foi alterado mediante aditamento do n.º 3, que estabelece prazos para a denúncia de defeitos relativos a imóveis mais longos dos que os constantes da regra geral enunciada no n.º 2 (a inserção desta modificação num diploma dedicado à propriedade horizontal deveu-se, naturalmente, à conexão das matérias);

– O art. 1225.º, integrado no regime da empreitada, que regula os defeitos da empreitada de imóveis destinados a longa duração, foi alterado mediante: no n.º 1, alargamento dos prejuízos indemnizáveis (as palavras «defeitos graves ou perigo de ruína» foram substituídas por «defeitos») e do âmbito dos titulares de direito a indemnização, que passaram a ser não apenas os donos de obra como também os terceiros adquirentes; aditamentos dos n.os 3 e 4;

– Os arts. 82.º e 95.º do CRPredial foram alterados: no n.º 2 daquele, houve lugar à substituição das palavras «de prédio ou conjunto imobiliário» por «de empreendimento turístico» e das palavras «parcelas habitacionais» por «unidades de alojamento»; na alínea *p*) do n.º 1 deste, houve lugar à substituição das palavras «e os direitos dos

condóminos especialmente regulados pelo título» pelas palavras «e a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo».

5.2.3. O Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro (questões de administração do condomínio)

Este diploma destinou-se a regular (e continua a fazê-lo) vários aspetos da administração do condomínio que o legislador entendeu não deverem constar do CC. Os seus conteúdos podem ser descritos deste modo:

- O art. 1.º estabelece regras sobre atas das assembleias de condóminos; no n.º 1 determina que «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»; no n.º 2, determina que «as deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações»[29]; no n.º 3 determina que «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»;
- O art. 2.º estabelece regras sobre guarda de documentos relativos ao condomínio e de divulgação aos condóminos de notificações feitas

[29] Se a referência à vinculatividade para os condóminos é de fácil compreensão, já a feita à vinculatividade para terceiros merece alguma explicação. Julgamos que a lei visa tornar claro que as deliberações da assembleia, nomeadamente as que se refiram ao uso das partes comuns, têm de ser respeitadas por terceiros titulares de direitos que os habilitem a usar as partes comuns, resultantes, nomeadamente, de arrendamentos e de comodatos. Naturalmente, a eficácia dessas deliberações perante terceiros depende do conhecimento que delas lhes seja dado. Como resulta do texto, o n.º 3 do art. 1.º do Dec.-Lei 268/94 incumbe o administrador de facultar a consulta das atas aos terceiros em causa, mas, na verdade, o que há é um ónus dos condóminos de darem conhecimento a esses terceiros das suas deliberações – que se soma ao dever que o art. 9.º do mesmo diploma impõe ao administrador, ou a quem a título provisório desempenhe as funções deste, de facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações. Um caso especial é o da locação financeira, pois o locatário financeiro tem o direito de «exercer, na locação de fração autónoma, os direitos próprios do locador» (art. 10.º, n.º 2, alínea *e*), do Dec.-Lei 149/95, de 24 de junho, na redação do Dec.-Lei 265/97, de 2 de outubro) – o que significa que as deliberações da assembleia de condóminos de prédios em que haja frações objeto de locação financeira produzem efeitos em relação aos locatários financeiros e àqueles com os quais eles celebrem contratos de (sub?)locação, Sobre a natureza dos contratos de locação celebrados pelos locatários financeiros, na qualidade de locadores, v. RUI PINTO DUARTE (2012), pp. 110 a 113.

ao condomínio; o n.º 1 determina que devem 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»; o n.º 2 determina que «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»;

– O art. 3.º contém uma regra sobre a publicitação da identidade do administrador: «Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste»;

– O art. 4.º estabelece a obrigatoriedade de um fundo comum de reserva e regras sobre o mesmo: o seu fim é «custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios» (n.º 1); é formado por contribuições dos condóminos no valor correspondente «a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio» (n.º 2)»; deve estar «depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respetiva administração» (n.º 3) – sendo tais regras complementadas pelas do Dec-Lei 269/94, adiante resumidas;

– O art. 5.º impõe a atualização do seguro de incêndio (n.º 1) e estabelece regras sobre a mesma: «Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada atualização» (n.º 2); «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.» (n.º 3);

– O art. 6.º dá valor de título executivo à 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» (n.º 1)[30] e atribui ao administrador o dever de cobrar judicialmente as dívidas dos condóminos tituladas em tais atas (n.º 2);

[30] Esta regra levanta várias dúvidas, que adiante enunciarei.

- O art. 7.º determina que «o regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste»;
- O art. 8.º impõe ao administrador o dever de publicitar as regras de segurança do edifício, designadamente as respeitantes a equipamentos de uso comum;
- O art. 9.º determina que «o administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações»;
- O art. 10.º explicita que os promitentes-vendedores de frações a constituir têm, «salvo estipulação expressa em contrário», o dever de diligenciar a constituição da propriedade horizontal e a obtenção de licença de utilização;
- O art. 11.º atribui ao administrador competência para receber notificações previstas no RGEU.

5.2.4. O Dec.-Lei 269/94, de 25 de outubro («contas-poupança-condomínio»)

O Dec.-Lei 269/94, inspirando-se nas «contas poupança-habitação», estabelece um regime especial para contas de depósito a prazo, denominadas «contas poupança condomínio», destinadas «exclusivamente à constituição de um fundo de reserva para a realização nas partes comuns dos prédios de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação» (art. 1.º, n.º 2).

Eis alguns aspetos desse regime:

- A abertura das contas depende de deliberação da assembleia de condóminos (art. 1.º, n.º 1);
- Só são qualificáveis como obras de beneficiação as determinadas pelas autoridades administrativas (art. 1.º, n.º 3);
- A «mobilização» das contas cabe ao administrador e aos condóminos a que a assembleia atribua tais poderes (art. 2.º, n.º 1);
- Há restrições à «mobilização» das contas (art. 2.º, n.ºs 2 e 3);
- Os condomínios titulares de contas-poupança-condomínio constituídas há mais de três anos têm direito à concessão de um empréstimo, assim balizado:

«*a*) Será determinado em função de regras estabelecidas no contrato de abertura da conta poupança-condomínio, tendo em conta o ritmo, o valor e a regularidade das entregas do titular da conta;
b) Não pode ser superior à diferença entre o valor das obras projetadas, segundo avaliação das instituições de crédito, e o saldo das contas poupança-condomínio à data da concessão dos empréstimos» (art. 7.º).

Na versão inicial, o diploma previa que as entregas feitas anualmente por cada condómino para depósito em conta-poupança-condómino fossem dedutíveis ao seu rendimento para efeitos de IRS na mesma percentagem ou permilagem que lhe correspondesse do valor total do prédio, até 1% do seu valor matricial, com o limite de 25 000$00 – sendo a dedução cumulável com a ligada à conta-poupança habitação (art. 3.º). O art. 10.º, n.º 3, da Lei 30-G/2000, de 29 de dezembro, pôs fim a tal benefício, revogando o art. 3.º do Dec.-Lei 269/94.

Outra alteração ao diploma resultou do Dec.-Lei 323/2001, de 17 de dezembro, que adaptou os valores da coima prevista no art. 9.º, inicialmente expressos em escudos, à adoção do euro.

5.3. O Dec.-Lei 116/2008, de 4 de junho (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)

O Dec.-Lei 116/2008, de 4 de julho, surgiu no *Diário da República* com o seguinte sumário: «Adopta medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de actos e procedimentos no âmbito do registo predial e actos conexos.» O verdadeiro âmbito do diploma foi, porém, muito mais vasto. Além do mais, mudou profundamente a orientação do CC no tocante à forma dos negócios jurídicos: os atos para que o CC impunha a forma de escritura pública passaram a poder ser celebrados também por documento particular autenticado[31].

[31] O Dec.-Lei 263-A/2007, de 23 de julho, já tinha dado aos arts. 875.º, 714.º e 1143.º redações segundo as quais as exigências de escritura pública neles feitas o eram «salvo disposição legal em contrário», anunciando ao intérprete que, provavelmente, tais disposições existiriam – como era o caso das próprias regras relativas ao «procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis» (conhecido como «Casa Pronta») constantes desse diploma, ao qual voltarei adiante. Mesmo sem necessidade de avisos em tais preceitos do CC, desde o Dec.-Lei 255/93, de 15 de julho, a compra e venda acompanhada de mútuo, com ou sem hipoteca, de imóvel urbano destinado a habita-

«*a*) Será determinado em função de regras estabelecidas no contrato de abertura da conta poupança-condomínio, tendo em conta o ritmo, o valor e a regularidade das entregas do titular da conta;
b) Não pode ser superior à diferença entre o valor das obras projetadas, segundo avaliação das instituições de crédito, e o saldo das contas poupança-condomínio à data da concessão dos empréstimos» (art. 7.º).

Na versão inicial, o diploma previa que as entregas feitas anualmente por cada condómino para depósito em conta-poupança-condómino fossem dedutíveis ao seu rendimento para efeitos de IRS na mesma percentagem ou permilagem que lhe correspondesse do valor total do prédio, até 1% do seu valor matricial, com o limite de 25 000$00 – sendo a dedução cumulável com a ligada à conta-poupança habitação (art. 3.º). O art. 10.º, n.º 3, da Lei 30-G/2000, de 29 de dezembro, pôs fim a tal benefício, revogando o art. 3.º do Dec.-Lei 269/94.

Outra alteração ao diploma resultou do Dec.-Lei 323/2001, de 17 de dezembro, que adaptou os valores da coima prevista no art. 9.º, inicialmente expressos em escudos, à adoção do euro.

5.3. O Dec.-Lei 116/2008, de 4 de junho (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)

O Dec.-Lei 116/2008, de 4 de julho, surgiu no *Diário da República* com o seguinte sumário: «Adopta medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de actos e procedimentos no âmbito do registo predial e actos conexos.» O verdadeiro âmbito do diploma foi, porém, muito mais vasto. Além do mais, mudou profundamente a orientação do CC no tocante à forma dos negócios jurídicos: os atos para que o CC impunha a forma de escritura pública passaram a poder ser celebrados também por documento particular autenticado[31].

[31] O Dec.-Lei 263-A/2007, de 23 de julho, já tinha dado aos arts. 875.º, 714.º e 1143.º redações segundo as quais as exigências de escritura pública neles feitas o eram «salvo disposição legal em contrário», anunciando ao intérprete que, provavelmente, tais disposições existiriam – como era o caso das próprias regras relativas ao «procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis» (conhecido como «Casa Pronta») constantes desse diploma, ao qual voltarei adiante. Mesmo sem necessidade de avisos em tais preceitos do CC, desde o Dec.-Lei 255/93, de 15 de julho, a compra e venda acompanhada de mútuo, com ou sem hipoteca, de imóvel urbano destinado a habita-

No que respeita à propriedade horizontal, o Dec.-Lei 116/2008:

- Alterou o art. 1419.º, mediante: introdução na ressalva inicial do n.º 1 de referência ao disposto em lei especial; introdução nos n.ºs 1 e 2 de referência à possibilidade de a modificação do título constitutivo revestir a forma de documento particular autenticado;
- Alterou o art. 1422-A, admitindo, no n.º 4, a junção ou divisão de frações autónomas por documento particular autenticado (assegurando a consonância deste caso especial com a alteração introduzida na regra geral constante do art. 1419.º) e reduzindo o prazo para comunicação ao administrador fixado no n.º 5, de 30 para 10 dias;
- Introduziu alterações várias ao CRPredial, expressadas nos arts. 75.º-A, n.º 2, 87.º, n.º 2, 95.º e 100.º, n.º 2 (no respeitante à propriedade horizontal e não só...);
- Introduziu alterações em vários outros diplomas, designadamente o Código do Notariado, o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, o Dec.-Lei 275/93, de 5 de agosto (regime do direito de habitação periódica) e no Dec.-Lei 281/99, de 26 de julho (sobre a ligação entre a licença de utilização de prédios urbanos e a transmissão dos mesmos).

Além disso, do art. 22.º do Dec.-Lei 116/2008 (que é um preceito central do direito português), mormente das suas alíneas *a*) e *g*), resulta que só são válidos se forem celebrados por escritura pública ou documento particular autenticado todos os atos que importem reconhecimento, constituição e modificação do direito de propriedade sobre coisas imóveis para os quais a lei não preveja forma especial – o que parece claramente abranger a propriedade horizontal (suprindo omissão do CC, no tocante à forma do negócio constitutivo da mesma).

5.4. O regime da «Casa Pronta» (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)

O Dec.-Lei 263-A/2007, de 23 de julho, criou o «procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento

---

ção, quando o mutuante é uma instituição de crédito, podia já ser feita por documento particular, com mero reconhecimento de assinaturas, desde que obedecesse a modelo aprovado por portaria.

presencial único» – conhecido como «Casa Pronta»[32]. O seu âmbito de aplicação, que inicialmente só abrangia «compra e venda, mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança, hipoteca e sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário», foi, ao abrigo da alínea *e*) do n.º 1 do seu art. 2.º, sucessivamente alargado mediante portarias, sendo que uma delas – a 1167/2010, de 10 de novembro – determina a aplicação do regime em causa «à constituição de propriedade horizontal, à modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, ao mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento, com hipoteca, com ou sem fiança»[33].

5.5. A Lei 32/2012, de 14 de agosto (facilitação de algumas inovações, sobretudo as destinadas a uso por pessoas com mobilidade condicionada)

A Lei 32/2012, de 14 de agosto, foi essencialmente dedicada a alterar o regime da reabilitação urbana (criado pelo Dec.-Lei 307/2009, de 23 de outubro), mas introduziu também no CC alterações, destinadas a facilitar alguns tipos de inovações nos prédios em propriedade horizontal, sobretudo as destinadas a uso por pessoas com mobilidade condicionada. Tais alterações ao CC são assim enunciáveis:

– Aditamento ao art. 1424.º do seu n.º 5, que estabelece que 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;

---

[32] Alterado pelos Decs.-Leis 122/2009, de 21 de maio (que deu à figura o seu nome atual, pois o primitivo era «procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio *urbano* em atendimento presencial único»), 99/2010, de 2 de setembro, 209/2012, de 19 de setembro, e 125/2013, de 30 de agosto.

[33] As outras portarias relevantes para a definição do âmbito do Casa Pronta são: a Portaria 1126/2009, de 1 de outubro, que, quanto aos tipos de prédios abrangidos, o alarga a prédios mistos, prédios rústicos e «prédios urbanos formados, no próprio ato, a partir de outros, por fracionamento ou emparcelamento» e, quanto aos tipos de negócios, à dação em pagamento; a Portaria 67/2010, de 3 de fevereiro, que o alarga à doação e permuta de prédios; a Portaria 112/2017, de 24 de março, que o alarga à «compra e venda com locação financeira» e à «divisão de coisa comum». Acrescente-se ainda que os aspetos procedimentais do regime em causa são regulamentados pela Portaria 794-B/2007, de 23 de julho (alterada pelas Portarias 1535/2008, de 30 de dezembro, 286/2012, de 20 de setembro, e 358/2015, de 14 de outubro).

- Aditamento ao art. 1425.º dos seus n.os 2 a 6, cujo alcance essencial é estabelecer desvios à regra-base do n.º 1, segundo a qual as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio: no n.º 2, baixando a maioria necessária para a aprovação de certas obras e, nos n.os 3 a 6, dando a cada condómino o poder de fazer certas obras no caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade condicionada;
- Introdução no n.º 1 do art. 1425.º da ressalva inicial, destinada fazer a articulação expressa com o conteúdo dos n.os 2 a 6;
- Passagem a n.º 7 do primitivo n.º 2.

6. Necessidade de conjugar as regras de direito privado com as regras de direito administrativo

O filme da evolução da propriedade horizontal não se pode bastar com fotogramas de preceitos de direito privado. As leis administrativas que condicionam os condomínios também se alteraram. Sirvam de exemplos o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (constante do Dec.-Lei 555/99, de 16 de dezembro, alterado por vários diplomas) e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (constante do Dec.-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Dec.-Lei 136/2014, de 9 de setembro), que contêm várias regras relevantes.

Sobretudo em matéria de imóveis, o mero conhecimento do regime dos direitos reais dá imagens incompletas e distorcidas dos regimes jurídicos das realidades objeto dos direitos em causa, pois esses regimes resultam de entrelaçamentos constantes de regras de direito privado com regras de direito público – sem cuja consideração só se obterão as referidas imagens incompletas e distorcidas[34]. Compreender-se-á, porém, que as minhas limitações e as de contexto me levem a deixar a outros o traçar da evolução do quadro jurídico-administrativo da propriedade horizontal.

---

[34] V. RUI PINTO DUARTE (2013), *passim*, em especial pp. 80, 97, 98 (na nota 301), 342, 343, 370 e 371.

7. Algumas questões levantadas pelo regime da propriedade horizontal português

Se, como vimos, desde 1994, o regime da propriedade horizontal tem merecido sucessivos aperfeiçoamentos, não pode deixar de ser dito que são muitas as questões que o mesmo levanta – as quais contribuem para a multiplicação dos litígios nos condomínios.

Algumas dessas questões respeitam a problemas centrais do regime da propriedade horizontal, nomeadamente aos seguintes:

- Definição do que é individual e do que é comum (revestimentos exteriores, varandas, etc...);
- Relação entre os poderes de cada condómino e os poderes do conjunto dos condóminos no tocante às frações (e consequente natureza dos direitos sobre as frações);
- Organização interna do conjunto dos condóminos, em especial o problema de unanimidade *versus* suficiência da maioria;
- Relações externas do condomínio (grau de subjetivação do condomínio).

Não sendo propósito deste texto discutir o regime da propriedade horizontal do ponto de vista da política legislativa, vou limitar-me a enunciar algumas dúvidas que as regras vigentes levantam, apresentando nalguns casos, em notas, esboços de respostas. Assim:

- Quais os exatos contornos da noção de «unidade independente» para efeitos do art. 1414.º? Pode, por exemplo, um lugar de parqueamento ser qualificado como tal?
- Quais são os casos de constituição por decisão administrativa a que alude o art. 1417.º, n.º 1?
- É admissível constituir propriedade horizontal por decisão judicial fora de ação de divisão de coisa comum ou de processo de inventário (art. 1417.º, n.º 1)?[35]

---

[35] Apesar de a letra do n.º 1 do art. 1417.º parecer apontar em contrário, alguma doutrina e alguma jurisprudência têm admitido que a propriedade horizontal também possa ser constituída por sentença proferida em ação destinada à execução específica de contrato-promessa de compra e venda de fração a constituir (v. acórdão do STJ de 24.5.2005 (Salreta Pereira) e a «anotação» ao mesmo – da autoria de quem escreve

– Como se coordenam as possibilidades de constituição por usucapião e por decisão judicial com as regras administrativas, designadamente as que exigem que a licença de utilização de edifício mencione que o edifício a que respeita preenche os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal e o uso a que se destina o edifício ou a fração autónoma?[36]

– O elenco de partes comuns constante do n.º 1 do art. 1421.º é imperativo?

– Pode haver partes comuns que sejam da titularidade de apenas alguns dos condóminos?

– As fachadas e os revestimentos exteriores dos edifícios são necessariamente comuns? Podem os condóminos fazer intervenções com efeitos no aspeto exterior dos edifícios?

– É admissível submeter frações de condomínio ao regime da propriedade horizontal, criando subcondomínios, numa espécie de caixas chinesas ou de bonecas russas?[37]

– O regulamento de condomínio não inserido no título constitutivo pode dispor sobre algum aspeto do uso das frações autónomas?[38]

– O regulamento de condomínio constante de título constitutivo está sujeito ao regime de alteração do título (unanimidade) ou é

---

estas linhas – publicada nos *Cadernos de Direito Privado*, n.º 19, julho/setembro 2007, pp. 52 e ss.).

[36] O art. 77.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, constante do Dec.-Lei 555/99, de 16 de dezembro (na redação do Dec.-Lei 136/2014, de 9 de setembro) dispõe que:

– O alvará de autorização de utilização relativo a edifícios ou frações autónomas deve mencionar a especificação do uso a que se destina o edifício ou fração autónoma [n.º 5, alínea *c*)];

– O alvará de autorização de utilização relativo a edifício deve ainda mencionar, quando for caso disso, que o edifício a que respeita preenche os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal (n.º 6).

[37] V. acórdãos da Relação do Porto de 31.3.2008 (José António de Sousa Lameira), in CJ ano XXXIII, tomo II, 2008, pp. 186 e ss.; e de 30.11.2015 (Manuel Domingos Fernandes), in CJ ano XL, tomo V, 2015, pp. 173 e ss.

[38] Dos arts. 1418.º, n.º 2, alínea *b*), e 1429.º-A, n.º 1, parece retirar-se uma resposta negativa, mas essa conclusão parece pouco racional e é indiciariamente contraditada por, pelo menos, outro preceito, que parece pressupor que o regulamento pode abranger essas outras matérias – o art. 1422.º, n.º 4.

alterável nos mesmos termos que o regulamento não constante de títulos (maioria)?[39]

– Pode o regulamento de condomínio estabelecer maiorias mais exigentes do que as da lei, nomeadamente para efeitos do art. 1422.º, n.º 3, e do art. 1425.º, n.º 1?

– Há casos de ambulatoriedade das obrigações dos condóminos?[40]

– Pode a administração do condomínio ser plural?[41]

– Pode a administração do condomínio ser atribuída a pessoa coletiva?[42]

– A que deliberações se refere o n.º 5 do art. 1432.º?[43]

---

[39] A favor da necessidade da unanimidade joga que o título constitutivo, nos termos do art. 1419.º, n.º 1, só é modificável por acordo de todos os condóminos; contra essa necessidade, joga que, em muitos casos, o conteúdo material de um tal regulamento não é diferente de outro que não conste do título constitutivo – o qual parece alterável por mera maioria, nos termos do art. 1432.º, n.º 3.

[40] No meu *Curso de Direitos Reais* defendo que é ambulatória a obrigação de um condómino consistente em destruir obras ilícitas e que são não ambulatórias as obrigações dos condóminos de contribuírem para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício e para os serviços de interesse comum (pp. 24 e 25).

[41] Apesar de a solução ser irracional, parece inevitável concluir que a lei vigente impõe que a administração do condomínio seja necessariamente um órgão singular: todas as referências que o CC faz ao administrador vão nesse sentido (arts. 1430.º, n.º 1, 1432.º, n.º 9, 1433.º, n.ºs 2 e 6, 1434.º, n.º 1, 1435.º – nos seus cinco números –, 1435.º-A, n.ºs 1 e 3, 1436.º, 1437.º – nos seus três números – e 1438.º), o mesmo acontecendo com as do Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro (arts. 1.º, n.º 3, 2.º, 3.º, 5.º, n.º 2, 6.º, n.º 1, 7.º, 8.º, 9.º e 11.º).

[42] Parece de afastar a possibilidade de o administrador ser pessoa coletiva. Seria paradoxal que a lei impusesse a existência de um só administrador e em simultâneo facultasse a designação de entidades tendencialmente coletivas – ao que acresce poder-se dizer que o sistema jurídico português vê com desfavor a entrega da administração de pessoas coletivas (cujas afinidades com o condomínio são claras) a pessoas coletivas, como resulta dos arts. 191.º, n.º 3, 252.º, n.º 1, e 390.º, n.ºs 3 e 4, do CSC. Defendendo a possibilidade de o administrador ser uma pessoa coletiva, v. SANDRA PASSINHAS (2002), pp. 291 e ss.

[43] A expressão «As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos» é misteriosa, pois a lei, em rigor, não tem preceitos em que exija unanimidade dos votos para que uma deliberação se considere tomada. O modo de dar utilidade à previsão parece ser considerar que ela se refere aos casos em que algo depende do acordo de todos os condóminos (casos esses que não são, pois, de *deliberações*), como o são a alteração do título constitutivo (art. 1419.º, n.º 1) e a reconstrução de edifício destruído em três quartos do seu valor ou mais (art. 1428.º, n.º 1).

- Os n.os 6 a 8 do art. 1432.º aplicam-se a todas as deliberações da assembleia ou apenas às previstas no n.º 5?[44]
- Como se conjugam a alínea *a*) do n.º 2 do art. 1422.º (proibição de os condóminos prejudicarem a linha arquitetónica e o arranjo estético do edifício por meio de obras novas ou por meio de falta de reparação), com o n.º 3 do mesmo artigo (admissão de obras que modifiquem a linha arquitetónica e o arranjo estético do edifício mediante autorização da assembleia de condóminos aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio)?
- Qual o âmbito dos n.os 1 e 7 do art. 1425.º (abrangem só obras nas partes comuns ou também obras nas frações autónomas?)[45]
- As atas das reuniões da assembleia de condóminos têm força executiva relativamente a não participantes (incluindo contra quem, à

---

[44] Alguns Autores – com destaque para JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA (2002), p. 179, e SANDRA PASSINHAS (2002), p. 248 – interpretam ou parecem interpretar os n.os 6 a 8 do art. 1432.º como sendo aplicáveis a todas as deliberações tomadas sem a participação de todos os condóminos. Julgo, porém, que tais preceitos só se aplicam no caso do n.º 5 do mesmo artigo, apesar de a referência à comunicação das deliberações aos ausentes feita no n.º 2 do art. 1433.º apontar em sentido contrário. No sentido que defendo, v. RUI VIEIRA MILLER (1998), p. 275, e JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ (2011), p. 373 (primeira anotação ao art. 1432.º).

[45] Antes da Lei 32/2012, de 14 de agosto, discutia-se se o n.º 1 do art. 1425.º abrangia apenas as obras nas partes comuns ou também as obras nas frações autónomas. A dúvida continua a ter razão de ser quanto aos casos não tratados nos n.os 2 a 6. Na verdade, ao referir-se especificamente às partes comuns, o n.º 7 do artigo (primitivo n.º 2) suscita interrogação quanto a se o n.º 1 abrange as obras nas frações autónomas – significando a resposta positiva que as obras inovadoras nas frações também dependeriam de autorização dos condóminos, deliberando por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, o que seria uma forte limitação aos poderes de cada condómino sobre a sua fração e iria contra a prática generalizada, em Portugal. A doutrina está dividida. Por falta de espaço, limito-me aqui, sem desenvolver a argumentação subjacente, a expressar a opinião de que, apesar da ambiguidade da lei e das dificuldade de harmonização do art. 1425.º com o n.º 2 do art. 1422.º (e com o n.º 3 do mesmo, como veremos a seguir), é de seguir a interpretação de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (1987), pp. 433 e 434, entendendo que o art. 1425.º, quer no n.º 1 quer no n.º 7 (ao tempo em que tais Autores escreviam, n.º 2), só regula obras nas partes comuns, sendo a diferença da previsão do n.º 7 relativamente à do n.º 1 a de que naquele se regulam as obras «capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como comuns» e a diferença de estatuição a de que a maioria, mesmo representativa de dois terços do valor total do prédio, não pode permitir as obras referidas no n.º 7.

data das deliberações delas constantes, não era condómino) ou a participantes não seus signatários?[46]

– As atas das reuniões da assembleia de condóminos têm força executiva no tocante a penas pecuniárias fixadas, ao abrigo do art. 1434.º, em deliberações nelas registadas?[47]

8. A força expansiva do regime da propriedade horizontal

Na parte inicial deste texto, sublinhei a importância da propriedade horizontal. Para terminar, julgo oportuno enfatizar que, ao longo do tempo, o seu regime foi ganhando força expansiva e carácter de paradigma.

Essa força expansiva está patente no art. 1438.º-A, introduzido, como vimos, em 1994, que determina que as regras do CC sobre propriedade horizontal podem ser aplicadas, «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».

Essa não é, contudo, a única manifestação do carácter paradigmático da propriedade horizontal. Vou referir mais três casos, ainda que de alcance mais limitado.

O primeiro é o da chamada «propriedade plural de empreendimentos turísticos», prevista no regime jurídico da instalação, exploração

---

[46] A solução do primeiro problema parece ser a de que a exequibilidade das atas não depende de que os executados as tenham assinado ou participado nas reuniões relevantes, nomeadamente por a assinatura dos documentos pelos devedores não ser requisito essencial para que aos mesmos possa ser conferida força executiva [v., por exemplo, acórdão da Relação de Coimbra de 29.6.1999 (João Mendonça Pires da Rosa), in CJ, ano XXIV, tomo III, 1999, pp. 43 e ss.]. A solução da segunda dúvida parece ser a de que as atas só são títulos executivos contra quem à data das deliberações delas constantes era condómino, por os títulos executivos serem documentos que definem obrigações de sujeitos que nelas, de um ou outro modo, consentiram (ou nelas foram condenados) – o que não se verifica quanto a quem só posteriormente adquiriu a qualidade de condómino [v. acórdão da Relação do Porto de 4.2.2016 (Aristides Rodrigues de Almeida), in CJ ano XLI, tomo I, 2016, pp. 170 e ss.].

[47] A resposta que tenho por adequada é a de que as atas não valem como títulos executivos a não ser quanto ao referido no art. 6.º do Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro [no sentido em causa, v., por exemplo, acórdãos da Relação de Coimbra de 29.3.2013, in CJ, ano XXXVIII, tomo II, 2013, pp. 19 e ss., e de 7.2.2017 (Emídio Francisco Santos), www.dgsi processo 454/15.0T8CVL.C1 número convencional JTRC – constando deste último indicação de decisões nos dois sentidos].

e funcionamento dos empreendimentos turísticos, à qual o regime da propriedade horizontal se aplica em vários aspetos, como resulta dos seguintes preceitos do Dec.-Lei 39/2008, de 7 de março (objeto de alterações, nomeadamente, no tocante ao seu art. 54.º – que será citado –, pelo Dec.-Lei 186/2015, de 3 de setembro):

- As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como frações autónomas nos termos da lei geral (art. 52.º, n.º 2);
- Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no diploma em causa e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal (art. 53.º);
- Os empreendimentos turísticos em propriedade plural regem-se por um título constitutivo que não pode conter disposições incompatíveis com os (eventuais) títulos constitutivos da propriedade horizontal respeitantes aos imóveis que integrem o empreendimento turístico (art. 54.º, n.os 1 e 2);
- O título constitutivo de empreendimento turístico que se encontre instalado em edifício ou edifícios implantados num único lote consubstancia o título constitutivo da propriedade horizontal do empreendimento, quando esta não tenha sido previamente constituída, desde que conste de escritura pública, de documento particular autenticado por entidade habilitada a fazê-lo nos termos da lei ou de outro título de constituição da propriedade horizontal, e abranja todas as frações do edifício ou edifícios onde esteja instalado o empreendimento turístico, independentemente do uso a que sejam afetadas (art. 54.º, n.º 3);
- O título constitutivo é elaborado pelo promotor da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento ou pelo titular da autorização de utilização para fins turísticos (art. 54.º, n.º 4);
- O título constitutivo é registado nos serviços do registo predial previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos lotes ou frações autónomas, após verificação pelo conservador dos requisitos constantes do art. 55.º do diploma, e é oficiosamente comunicado, preferencialmente por via eletrónica, ao Turismo de Portugal, I.P. (art. 54.º, n.º 6);
- A entidade administradora do empreendimento exerce as funções que cabem ao administrador do condomínio, nos termos do regime

da propriedade horizontal, e é responsável pela administração global do empreendimento, incumbindo-lhe, nomeadamente, assegurar o funcionamento e a conservação das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum previstos no título constitutivo, bem como a manutenção e conservação dos espaços verdes de utilização coletiva, das infraestruturas viárias e das demais instalações e equipamentos de utilização coletiva integrantes do empreendimento, quando tenham natureza privada (art. 58.º, n.º 3);

- São aplicáveis à assembleia geral de proprietários as regras sobre quórum deliberativo previstas no regime da propriedade horizontal (art. 63.º, n.º 6);
- As deliberações são tomadas por maioria simples dos votos dos proprietários presentes ou representados, salvo:
  a) Quando esteja em causa acionar a caução de boa administração ou destituir a entidade administradora do empreendimento, caso em que a deliberação deve ser tomada pela maioria dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento;
  b) Nos outros casos previstos no regime da propriedade horizontal (art. 63.º, n.º 7).

O segundo caso é o dos «espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada» dos loteamentos, que o art. 43.º, n.º 4, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, constante do Dec.-Lei 555/99, de 16 de dezembro (na redação do Dec.-Lei 136/2014, de 9 de setembro), declara constituírem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles sejam construídos e regerem-se pelo disposto nos arts. 1420.º a 1438.º do CC.

O terceiro caso é o do funcionamento das assembleias de proprietários das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), sobre o qual o art. 12.º, n.º 1, da Lei 91/95, de 2 de setembro (objeto de alterações, mas não no tocante a tal n.º 1 do art. 12.º), determina que deliberam em primeira ou em segunda convocação nos termos previstos no CC para a assembleia de condóminos dos prédios em propriedade horizontal, sem prejuízo de várias especialidades estabelecidas nos outros números do mesmo artigo.

À sua importância como disciplina de um tipo de relação social massificado e de relevância altíssima, em vários planos, o regime da

propriedade horizontal soma hoje, pois, a de se ter tornado um paradigma das situações de pluralidade de direitos sobre imóveis.

Bibliografia

ABREU, Eridano de, «A Propriedade Horizontal», *O Direito*, ano 88, n.º 4, outubro-dezembro 1956, pp. 310-32.

ACCIAIUOLI, Margarida, *Casas com Escritos Uma História da Habitação em Lisboa*, Bizâncio, Lisboa, 2015.

ALMEIDA, A. A. Tavares de, «Da Propriedade Horizontal ou por Andares», *Boletim do Ministério da Justiça* n.º 55, abril 1956, pp. 311-318.

ASCENSÃO, Oliveira J., *Observações ao Projecto de Código Civil*, Coimbra, 1967 (separata da *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, ano XIII, julho-dezembro, 1966, n.os 3-4).

BAUR, FRITZ (*fortgeführt von* JÜRGEN F. BAUR e ROLF STÜRNER) – *Sachenrecht*, 17.ª ed., C. H. Beck, 1999 (há edições posteriores).

BOURNIAS, Apostolos, «Les Formes Juridiques de la Propriété d'Étage ou d'Appartement en Droit Comparé», *Revue Internationale de Droit Comparé*, vol. 31, n.º 3, julho-setembro 1979, pp. 583-601.

DUARTE, Rui Pinto, «O Contrato de Locação Financeira – Uma Síntese», in *Estudos em Memória do Professor Doutor Paulo M. Sendin*, coordenação editorial de Evaristo Mendes e Paulo Olavo Cunha, Universidade Católica Editora, Lisboa (volume especial da *Direito e Justiça*), 2012, pp. 71-132.

DUARTE, Rui Pinto, «Constituição de propriedade horizontal por sentença em caso de execução específica de contrato-promessa de compra e venda – Ac. do STJ de 24.5.2005 Rev. 1389/05», *Cadernos de Direito Privado*, n.º 19, julho/setembro 2007, pp. 47-57 .

DUARTE, Rui Pinto, *Curso de Direitos Reais*, 3.ª ed., Princípia, Cascais, 2013.

FERNANDES, Luís A. Carvalho, «Do Direito de Sobreelevação», in *Nos 20 Anos do Código das Sociedades Comerciais, Homenagem aos Profs. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, Coimbra Editora, Coimbra, 2007, vol. III, pp. 61-88.

FERNANDES, Luís A. Carvalho, «A Situação Jurídica do Superficiário-Condómino», *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 66, II, setembro 2006, pp. 546-579.

FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6.ª ed., Quid Juris, Lisboa 2009.

GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Tratado de Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português*, vol. XI, Coimbra Editora, Coimbra, 1936.

GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Da Propriedade Horizontal ou por Andares*, Edições Ática, Lisboa,1956.

GONZÁLEZ, José Alberto, *Código Civil Anotado, vol. IV, Direito das Coisas*, Quid Juris, Lisboa, 2011.

GUERRA, Armando, *Da Propriedade Horizontal Decreto-Lei n.º 40:333, de 14 de Outubro de 1955 Revisto e Anotado*, Coimbra Editora, Coimbra 1956.

LIMA, F. A. Pires de, «Direito de Propriedade (Anteprojecto para o Futuro Código Civil)», *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 123, fevereiro 1963, pp. 225-281.

LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, (com a colaboração de M. HENRIQUE MESQUITA), *Código Civil Anotado*, vol. III, 2.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra 1987.

MENDES, Armindo Ribeiro, «A Propriedade Horizontal no Código Civil de 1966», *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 30, I-IV, 1970, pp. 5-78.

MILLER, Rui Vieira, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 1998.

NASCIMENTO, Paulo Sobral Soares do, «O Direito de Superfície Previsto no Art. 1526.º do Código Civil: Direito de Sobreelevação», in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Martim de Albuquerque*, vol. II, Coimbra Editora/Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Coimbra, 2010, pp. 539-578.

PASSINHAS, Sandra, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2002.

REY, Heinz, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des Schweizerischen Sachenrechts*, vol. I, Berna Stämpli, 1991 (há edições posteriores).

SANTOS, José Ribeiro dos, *Propriedade Horizontal Bases para sua Regulamentação*, Associação Industrial Portuguesa, Lisboa, 1954.

SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade Horizontal*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2002.

SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz, *Código Civil Texto Revisto, Prefácio e Notas*, Atlântida Editora, Coimbra, 1967.

SPARKES, Peter, *A New Land Law*, 2.ª ed, Hart Publishing, Oxford e Portland Oregon, 2015.

STEINAUER, Paul-Henri, *Les Droits Réels*, tomo I, 3.ª ed., Stämpli, Berna, 1997 (há edição posterior).

VAN DER MERWE, Cornie, e PETER SMITH – «Commonhold – a Critical Approach», in *Modern Studies in Property Law*, vol. 3 (*edited by* Elizabeth Cooke), Hart Publishing, Oxford e Portland Oregon, 2005, pp. 225-248.

VARELA, João de Matos Antunes, *Do Projecto ao Código Civil, Comunicação Feita na Assembleia Nacional em 26 de Novembro de 1966*, Imprensa Nacional de Lisboa, 1966.

WOHL, Anthony S., *The Eternal Slum Housing and Social Policy in Victorian London*, Transaction Publishers, New Brunswick e Londres, 2002 (original de 1977, editado pela Edward Arnold Publishers).

XU, Lu, «Commonhold Developments in Practice», in *Modern Studies in Property Law*, vol. 8 (*edited by* Warren Barr), Hart Publishing, Oxford e Portland Oregon, 2015, pp. 331-350.