

REPÚBLICA PORTUGUESA



PARECERES

DA

CÂMARA CORPORATIVA

(VI LEGISLATURA)

ANO DE 1955  
(VOLUME II)



LISBOA ♦ ASSEMBLEIA NACIONAL ♦ 1956

PARECER N.º 30/VI

Projecto de decreto  
sobre a regulamentação do instituto  
da propriedade horizontal

(Projecto de decreto n.º 508)

Relator: *Manuel Duarte Gomes da Silva*

Secção consultada: Interesses de ordem administrativa (Subsecção de Justiça), com o Digno Procurador *José Gabriel Pinto Coelho* e, agregados, *Guilherme Braga da Cruz, Manuel Duarte Gomes da Silva, Inácio Peres Fernandes, Henrique José Quirino da Fonseca e Filho César da Silva Gonçalves*. — Presidência do Digno Procurador 2.º vice-presidente da Câmara, em exercício.

*Actas da Câmara Corporativa n.º 56, de 3 de Setembro de 1955.*

A Câmara Corporativa, consultada, nos termos do artigo 105.º da Constituição, acerca do projecto de decreto n.º 508, elaborado pelo Governo sobre a regulamentação do instituto da propriedade horizontal, emite, pela sua secção de Interesses de ordem administrativa (Subsecção de Justiça), à qual foram agregados os Dignos Procuradores Afonso de Melo Pinto Veloso, Guilherme Braga da Cruz, Henrique José Quirino da Fonseca, Inácio Peres Fernandes, Júlio César da Silva Gonçalves, Manuel Duarte Gomes da Silva e Virgílio Preto, sob a presidência do Digno Procurador 2.º vice-presidente da Câmara, em exercício, o seguinte parecer:

## I

### Apreciação na generalidade

1. O projecto em exame destina-se a regulamentar o artigo 2335.º do Código Civil, em cumprimento do artigo 30.º da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948. Poderia o Governo publicar o diploma respectivo sem ouvir a Câmara Corporativa, e por isso é especialmente grata a esta a tarefa de apreciar o projectado diploma, mormente tendo sido ela que tomou a iniciativa de sugerir a promulgação de regime adequado

à propriedade horizontal (vide parecer n.º 29, da IV Legislatura, sobre a proposta de lei n.º 202, relativa a algumas questões conexas com o problema da habitação, publicado no suplemento ao n.º 140 do *Diário das Sessões* de 1 de Abril de 1948, § 106.º e seguintes).

E é tanto mais agradável a apreciação do projecto em causa quanto ele dá, em substância, plena realização aos votos desta Câmara e corresponde ao que ela, hoje como em 1948, pensa ser um contributo muito útil para o progresso social e jurídico.

**2. Insereu-se a mencionada sugestão da Câmara Corporativa num parecer relativo a problemas de habitação, por se entender que um dos aspectos mais salientes deste consistia na dificuldade de as famílias conseguirem alcançar a propriedade das casas que habitam.**

A propriedade é exigência profunda da natureza humana e do bem da família, não apenas por necessidade de ordem material, mas, acima de tudo, por motivos de crédito moral.

Pela segurança do futuro, pelo estímulo e prémio do trabalho, pela garantia de nível de vida, individual e familiar, suficiente, a propriedade infunde ao homem o espírito de independência e dignidade, permite-lhe expandir harmónicamente a sua personalidade e cimenta as relações da família, que, sem aquela segurança e garantia, se dissolveriam com a triste necessidade de cada um dos membros dela procurar, de per si, os meios de prover ao seu sustento imediato e de prevenir o próprio futuro.

Porque assim é esteio da personalidade moral do homem e fundamento da coesão familiar, a proprie-

dade tem sido sempre combatida pelo marxismo, que vê nela um dos mais fortes obstáculos à proletarização e despersonalização das massas, indispensável para, depurando o homem de tudo que lhe dê estabilidade e a que ele possa prender-se, o tornar apto para a luta de classes e para a sujeição servil às suas exigências. E, precisamente em defesa do valor moral da propriedade e do engrandecimento que ela assegura ao homem, sempre as encíclicas pontifícias, que versam problemas sociais, têm instantaneamente recomendado que se fomente o acesso à propriedade, não só como meio eficaz de conjurar o perigo comunista, mas também de lançar as bases da justa solução da questão social.

Maior do que é em geral, se afigura, porém, a importância da propriedade, quando respeita ao próprio lar da família.

Na verdade, a casa de habitação não representa apenas um refúgio material como o poderia ser o quarto de um hotel ou qualquer imóspito telheiro que abrigasse o homem das inclemências do tempo e lhe permitisse o descanso estritamente corpóreo. O lar é o quadro da vida da família, que na sua inviolabilidade exprime a independência e a intimidade desta; é o local onde o homem encontra as alegrias mais profundas, o repouso mais completo e são, o lugar onde ele se sente plenamente senhor, mas senhor intensamente humano, por haurir a sua autonomia na estima e nos afectos que o ligam a todos quantos o rodeiam; o lar como que se amolda e reflecte, fortalecendo-a, a personalidade dos que a habitam, e como que materializa as tradições, as penas e alegrias, todas as recordações da família, formando como que o corpo material dela, a ponto de na linguagem corrente os vocábulos «clar» e «casal» poderem designar indiferentemente a habitação ou a família que a habita.

Para ter, todavia, este sentido humano, 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, fornindo 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. As circunstâncias modernas modificaram, infelizmente, por modo radical as condições de vida, e hoje poucas famílias poderão possuir lar próprio e independente; basta referir a este respeito que na cidade de Lisboa não atinge 3,5 por cento do total das habitações o número das casas ocupadas por proprietários ou comproprietários, segundo se infere do inquérito feito pelo Instituto Nacional de Estatística, em 1949, às rendas de casas e a outras características das habitações lisboetas.

A este grave problema pode trazer solução oportuna, posto que forçosamente parcial, o desenvolvimento da propriedade por andares ou propriedade horizontal. O elevado custo dos terrenos e da construção, tal como os pesados encargos de conservação e a própria necessidade de evitar o excessivo desenvolvimento das cidades em extensão são obstáculos irremovíveis à aquisição de moradias independentes para a maioria dos habitantes das grandes cidades. A solução de aproveitar o solo em construção no plano vertical, com

grande economia de espaço e com a redução do custo da construção e conservação (por alguns avaliada em 50 ou 60 por cento do normal), permitirá, de certo, que grande número de famílias atinjam o ideal do lar próprio, sem o agravamento dos problemas gerais da urbanização.

Neste campo da habitação, encarado em toda a plenitude do seu significado humano, assentam, pois, um dos aspectos mais relevantes e uma das mais prometedoras perspectivas do instituto que nos vem ocupando.

**3. A este ideal do lar próprio para cada família**

opõe-se 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. Estas não têm, em geral, capacidade para suportar a amortização de uma casa em prazo curto, e a construção de casas destinadas a serem adquiridas pelos moradores exige, por isso, largo recurso ao crédito, o qual atingiria verbas astronómicas se tal sistema se aplicasse a número substancial dos habitantes das grandes cidades; o investimento de capitais obtidos por crédito, na construção nunca poderia, aliás, representar um montante muito avultado no total dos investimentos, sob pena de, estiolando as actividades económicas mais produtivas, se privarem os beneficiários da habitação dos próprios recursos necessários para a amortizarem. Esta questão, como quase todas as de natureza social, depende fortemente do aumento do rendimento nacional.

A isto acresce que muitas famílias, pelo aumento intenso do número dos seus membros e pela flutuação das condições e do local de trabalho, têm vantagem em não se prenderem a certa casa, e preferem, por isso, habitações arrendadas às próprias.

E de presumir, que nestas circunstâncias, a habitação continue, por largo tempo, a basear-se, em grande parte, no sistema do inquilinato. E 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 a queda 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 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.

Estas soluções eram tanto mais urgentes, quanto nada se fez para combater o urbanismo e as demais causas do fenômeno. Não deram, contudo, o resultado que era de esperar e em certa medida agravaram até o problema.

Em particular, as modificações introduzidas no contrato de arrendamento, a título transitório, afastaram da construção os capitalistas mais desinteressados, dando lugar ao aparecimento dos célebres «gaioleiros», e contribuiu, ainda, para o agravamento das rendas, gerando a necessidade de amortizar o custo dos prédios

em prazo curto, como defesa contra a estagnação das rendas, imposta por lei.

Mais graves foram, todavia, as alterações profundas que, praticamente pelo menos, se introduziram na natureza do contrato de arrendamento.

Na concepção tradicional este implicava apenas relações de carácter obrigacional que, na realidade da vida, superavam fortemente a mera disponibilidade da casa arrendada. O senhorio fornecia a habitação com todos os seus cômodos e pertenças, obrigava-se a conservá-la em estado de ser habitada, poupava ao arrendatário os encargos e incómodos da administração e da conservação do prédio, garantia-lhe a fruição deste contra os direitos de terceiros, etc. (conf. artigo 1606º do Código Civil); em contrapartida o inquilino, além de se comprometer a não deteriorar a casa, a não a desviar do fim para que fora arrendada e a responder por todos os prejuízos que causasse, bem como a defender os direitos do proprietário, assumia a obrigação de pagar a renda, a qual não era apenas contrapartida da concessão temporária do uso da casa, pertencente ao senhorio, mas também a remuneração dos serviços prestados por este.

A facilidade de se arrendarem casas em condições confortáveis e a correlativa faculdade por parte dos senhorios de obstarem à renovação dos contratos ou de despejarem os arrendatários remissos davam vulto real aquelas obrigações, e, por isso, embora estivesse em jogo o uso de uma casa, era mais o aspecto pessoal que avultava no contrato, tornando sensível a ambas as partes a função social do proprietário locador.

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 bons condições, todo o sistema se alterou, mesmo naqueles aspectos em que jurídica e teoricamente 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, momente quanto à conservação e decoro dos prédios. Assim se explica, por exemplo, que, segundo o mencionado inquérito de 1949, 17 por cento das habitações em que ele recaiu não tivessem casas de banho e instalações sanitárias, e só muito poucas possuíssem ascensor e aquecimento.

Assim, o arrendamento, de relação obrigacional que era, passou a ter, praticamente, como único objecto a entrega da casa e o pagamento da renda, e assim foi resvalando para um simulacro de direito real, antípatico a todos e que suscita mal-estar profundo.

Por esta forma, os arrendatários, praticamente arvorados em titulares de direitos perpétuos sobre o prédio, impunes dos abusos que cometiam, esquecidos de que a casa não lhes pertencia, antes era objecto de uma concessão do proprietário, e sem receberem, por outro lado, quaisquer prestações visíveis dos senhorios, passaram a lamentar-se de pagarem a casa toda a vida, e sem nunca a adquirirem. E por espécie de desforra mais ou menos inconsciente, esta mentalidade leva muitos inquilinos, quando encontram casas disponíveis e acessíveis, a mudarem de habitação por simples capricho, e muitas vezes sem cumprirem as suas obrigações.

Por seu lado, os senhorios, a par de desprezarem,

e entre os inquilinos, como se muitas pessoas não acumulassem as duas situações, e se criou como que um novo elemento do estado das pessoas — o *status habitacionis* —, que é motivo de discordia e de grave perturbação social.

Com esta revolução sogobraram muitas vantagens do velho contrato de arrendamento. Deixou a aquisição de casas de ser uma aplicação moderada de capitais, com certo carácter familiar, que levava alguns senhorios a habitarem no próprio prédio parcialmente arrendado a outras pessoas. Cessou a possibilidade de os proprietários, temporariamente ausentes, darem às suas casas uma aplicação rendosa, sem se privarem delas definitivamente. Desapareceu ainda o meio de muitas famílias escolherem habitações adequadas a necessidades transitórias, criando-se, ao invés, a tendência de cada arrendatário se enquistar definitivamente numa casa, muitas vezes mais ampla ou restrita, do que impunham as suas necessidades; em alguns países inquéritos habitacionais revelaram que muitas pessoas preferiam as casas arrendadas às próprias, pela facilidade de progressivamente as ajustarem ao número de pessoas de família, ao lugar do trabalho, etc., e é evidente que essa solicitação, à qual respondia eficazmente o arrendamento, não tem nas circunstâncias presentes a satisfação desejável.

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.  
O progressivo acesso de muitas famílias à propriedade e o fomento da construção, pelo emprego de per-

quenas economias que hoje não permitiriam adquirir um prédio, trarão, é de esperar-se, algum alívio à situacão presente. E, na medida em que tirarem ao inquilinato o carácter de solução única e fatal para o problema da habitação, poderão concorrer para o regresso do contrato de arrendamento à sua função e regime natural.

É se esta evolução for suficientemente ampla e gradual, suscetível de acção eficaz, mas sem perturbar bruscamente a actual estrutura económica, no tocante ao problema da habitação, não é temerário confiar-se em que, no futuro, se atenue muito esse problema nos seus aspectos económicos, morais e sociais. Não é lícito, como é óbvio, reclamar-se à propriedade horizontal toda a acção necessária para solucionar este problema. As causas dele são numerosas e complexas, e só o estudo e a actuação de conjunto poderiam garantir a melhoria sensível das circunstâncias presentes; cremos, todavia, que a expansão da propriedade por andares pode ter neste campo influência muito importante.

**4.** Outro aspecto da propriedade horizontal, que importa pôr em relevo, é o de ela poder contribuir, por modo notável, para facilitar o comércio jurídico e a justa repartição da riqueza.

Em tempos passados a propriedade das casas pouco representava na riqueza privada, pois era, acima de tudo, a propriedade rústica, precisamente chamada de raiz, que constituía o núcleo principal do património familiar.

Modernamente esta situação modificou-se profundamente e, nas grandes cidades, o problema apresenta-se ao invés, particularmente desde o começo do movimento urbanista.

No distrito de Lisboa, por exemplo, já em 1920 os prédios urbanos representavam 32 por cento do número total de prédios sujeitos a contribuição predial e correspondiam a 82,6 por cento do rendimento colectável global; em 1953 aquelas percentagens já tinham passado, respectivamente, para 39 por cento e 93,6 por cento, verificando-se que esta última — a do rendimento colectável — tende fortemente para absorver a quase totalidade do valor sujeito àquela contribuição. No distrito do Porto, os prédios urbanos representavam em 1920 23 por cento do número de prédios e correspondia-lhes 66,9 por cento da totalidade do rendimento colectável; em 1953 já os referidos prédios representavam 29 por cento do conjunto e o rendimento respectivo tinha-se elevado para 84,7 por cento do rendimento colectável global.

Destas circunstâncias resulta grave dificuldade da repartição da riqueza, em virtude do valor exultado dos prédios urbanos; nela se filia, em parte, por isso mesmo, o próprio problema do inquilinato.

A situação descrita constitui também gravíssimo obstáculo às partilhas por morte, dando lugar, com frequência, à necessidade do pagamento de tornas, onerado pela respectiva sisaria, ou, como em muitos casos sucede, à própria alienação dos prédios, privando os interessados da situação de proprietários.

Também aqui se trata apenas de mero aspecto de problemas mais gerais. Não é inútil, no entanto, ponderar-se neste lugar a danosa perturbação social a que estamos assistindo, vendo absorver as propriedades privadas por organismos oficiais, por grandes capitalistas, ou por especuladores que adquirem prédios para demolição.

Para a solução deste problema também a propriedade horizontal pode concorrer eficazmente, e muito em espe-

cial no que respeita às partilhas. A divisão de prédios por andares pode facilitar às famílias a conservação do seu património sem as privar da propriedade, libertando-as dos encargos das tornas e, acima de tudo, evitando-as àquela quebra do vínculo moral que une as várias gerações, sempre resultante da delapidação dos bens acumulados por cada uma delas.

**5.** Como resulta dos números antecedentes, o âmbito em que deve desenvolver-se a propriedade horizontal transcende muito o problema da construção de novas habitações. Tem estreitas relações com elle, mas não pode suportar-se que esta modalidade de propriedade só interesse para prédios futuros, adrede construídos para serem objecto do regime peculiar a esse instituto.

Na verdade, a questão da propriedade por andares interfere com muitos outros problemas importantes — o da melhor repartição da riqueza, o de maior facilidade de comércio e de acesso à propriedade, etc. Demais, já hoje é admitida esta forma de propriedade, e já alguns prédios se encontram sujeitos a ela. Não seria lícito nem vantajoso privá-los do regime em que se encontram, ou, para regulamentar o instituto em causa, restringir a extensão com que hoje é consagrado na lei.

Convém até não estorvar a constituição desta forma de propriedade sobre prédios já construídos, pois é a respeito destes que ela pode desenvolver-se com maior espontaneidade, criando o ambiente favorável à própria construção de casas destinadas a integrarem-se no mesmo regime.

Não significa quanto deixamos dito que não deva ter-se presente o problema da construção. Pelo contrário, cumpre esclarecer-se bem que ela se pode efectuar com o fim de fornecer habitações em regime de propriedade

horizontal, logo expresso nos respectivos projectos de construção, o que pode ter repercussão em alguns pontos contemplados na apreciação na especialidade. Nomeadamente deve ter-se presente que existem diversos sistemas de fomentar o acesso das famílias à propriedade do respectivo lar — sistema de casas económicas, previsto no Decreto-Lei n.º 23/052, de 23 de Setembro de 1938, o das casas de renda económica, que, quando edificadas por sociedades cooperativas ou anónimas, podem ser vendidas a pronto ou a prestações —, nos termos da Lei n.º 2007, de 7 de Maio de 1945, etc., e convém prever expressamente a adaptação deles à propriedade por andares. Todos esses sistemas, de alcance sempre limitado pelos encargos da construção e pelo condicionalismo urbanístico, quando aplicados a moradias independentes poderão vir a ter notável desenvolvimento, se aproveitados na construção de casas em regime de propriedade horizontal.

**6.** Enunciadas algumas questões relativas à função e valor da propriedade horizontal, bem como ao âmbito em que deve desenvolver-se, cumpre dizer alguma coisa, posto que a traços largos, sobre a estrutura jurídica deste instituto.

O núcleo social e jurídico da propriedade por andares consiste em atribuir-se a diversas pessoas a propriedade exclusiva de vários apartamentos ou alojamentos incorporados numa casa, materialmente unitária.

Diversos são os sistemas susceptíveis de estruturarem juridicamente esta realidade. Não vamos examinar todos, mas é-nos forçoso dizer algo sobre os principais, pois só fazendo-o poderemos fixar as directrizes básicas que nos hão-de nortear na apreciação na especialidade.

I — Um primeiro sistema adoptado em Inglaterra e nos Estados Unidos consiste em basear o instituto na ideia de sociedade. Os vários interessados constituiriam uma sociedade, que construiria casas para serem arrendadas aos sócios, mediante pequena renda pagável durante noventa e nove anos, e distribuiria por eles os encargos de conservação e administração dos prédios.

Esta concepção, além de não apresentar a latitude que reclamamos para o instituto (conf. número anterior), é um misto de arrendamento e aquisição a longo prazo, que não parece satisfazer às necessidades e aos anseios dos moradores.

Não é esse, obviamente, o sistema do artigo 2335.<sup>º</sup> do Código Civil e do projecto ora em exame, visto que ambos contemplam os ocupantes das casas como proprietários.

Aliás, já hoje está consagrada, e pode ampliarse à propriedade horizontal, a prática da construção de habitações para venda a prestações, geralmente em regime de propriedade resolutível, por organismos de piedade, cooperativas, etc.; mas esse sistema, se pode conduzir à constituição de propriedade horizontal, é, no entanto, simples meio de aquisição dela e não deve confundir-se com a respectiva estrutura jurídica. Quando muito, o sistema em causa pode reflectir-se transitóriamente no regime da propriedade por andares, enquanto estes não são adquiridos definitivamente pelos moradores.

II — Outra concepção que parece ter inspirado durante muito tempo a jurisprudência francesa é a de considerar o prédio dividido simplesmente em alojamentos, que são objecto de propriedade absolutamente exclusiva dos respectivos donos, onerados reciprocamente por serviços, nas quais se conglobariam todos os interes-

ses comuns aos vários andares. Semelhante a este seria o sistema de estruturar a propriedade dos andares também em propriedades exclusivas, baseadas ou oneradas por direitos de superfície.

Estas soluções levaram à divisão absoluta do prédio por pisos ou apartamentos, com exclusão de qualquer fenômeno de comunhão, além dos que têm lugar entre prédios confluentes. Levaria ainda lógicamente ou, pelo menos, tendencialmente a atribuir ao dono do primeiro piso a propriedade do terreno, ao do andar superior a propriedade do telhado, etc.

Cada propriedade parcelar beneficiaria das servidões necessárias para a sua existência e exercício — cada proprietário teria o direito de que a sua casa fosse suportada pelas inferiores e coberta pelas superiores, o direito de transitar pelas escadas de outros andares, ter vistas sobre estes, e semelhantes; cada uma seria onerada por servidões análogas, em benefício dos restantes apartamentos.

Esta forma de configurar a propriedade horizontal contraria o sistema jurídico vigente e não teria vantagem de ordem social. Do ponto de vista jurídico, aquele sistema subverteia, com efeito, a noção de prédio e, com ela, a de servidão.

O Código Civil Português, como outros do século transacto, e mesmo alguns recentes, como o italiano, consagram uma noção de prédio que se filia na tradição do velho direito germânico, que olhava o solo como um bem fundamental, e nas doutrinas fisiocráticas, desenvolvidas no fim do século XVIII, para as quais o terreno era o único bem produtivo; embora ultrapassadas essas concepções, mantém-se em alguns aspectos a mentalidade de que elas eram alicerçamento, e isso levou os códigos a considerarem prédio só o próprio terreno, ou qualquer coisa estavelmente incorporada nele.

Assim, o artigo 374.<sup>o</sup> do nosso Código Civil define o prédio rústico como sendo constituído pelo terreno e pelo edifício urbano ou edifício *incorporado* neste.

Não foi o código tão longe como alguns autores, que consideram os edifícios sempre acessórios do terreno. Mas em todas as suas disposições ele revela que considera sempre o solo ligado ao edifício, ou este incorporado naquele; ao regular a acesso imobiliária, o código resolve por modo variável o problema da propriedade do solo e do edifício nela erguido, mas em todos os casos atribui a propriedade de ambos à mesma pessoa, mostrando que solo e casa formam um todo indissolúvel (Código Civil, artigos 2304.<sup>o</sup> e 2305.<sup>o</sup>). Esta era, aliás, a solução que se impunha num código que desconhece o direito de superfície.

Nesta ordem de ideias, o Prof. Guilherme Moreira (*Instituições de Direito Civil*, I, p. 344) ensina que se consideram prédios urbanos «quaisquer edifícios ou casas incorporados no solo com certa permanência»; e acrescenta: «quando o edifício não esteja incorporado, isto é, ligado ao solo directa ou indirectamente pelos alicerces, colunas, estacas ou qualquer outro meio, será considerado, em si, como coisa móvel por natureza». Sustenta ainda que «as diversas partes do edifício e os elementos que as compõem e que não possam dele separar-se . . . formam um todo como o solo, constituindo o prédio urbano, de que são partes componentes».

Também o conceito de prédio urbano consagrado no Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919, artigo 1.<sup>o</sup>, § 1.<sup>o</sup>, não obstante evidenciar que o terreno pode ser acessório do edifício, revela com clareza que juridicamente eles são inseparáveis um do outro.

Ora a conceção que deixámos esboçada acima conferia a cada andar a qualidade autónoma de prédio,

fazendo surgir prédios «suspensos», em absoluto desacordo com o espírito das leis vigentes.

Por outro lado, sendo as servidões constituídas sempre sobre um prédio em favor de outro (artigo 2267.<sup>o</sup> do Código Civil), ou se reconheceria efectivamente a qualidade de prédio a cada apartamento ou seria forçoso modificar-se o conceito de servidão.

E, devendo a propriedade horizontal enquadrar-se em muitos aspectos, quicá impreviseis em pura teoria, no regime geral da propriedade e de todo o direito das coisas, afigura-se imprudente e incorrecto fundá-la em concepções diversas das que inspiram esse regime e esse direito.

O recurso ao direito de superfície, como explicação da propriedade por andares, teria implicações semelhantes, igualmente desaconselháveis.

Encarado o problema pelo prisma social, as concepções referidas afiguram-se também de repudiável.

Antes de mais, seria muito complexa a rede de servidões e de comunhões parcelares, que embaragaría, como intrincaada teia, as propriedades dos vários pisos. Não se trataria apenas de relações gerais, respeitantes a cada edifício em globo, mas de servidões que onerariam separada e reciprocamente as várias propriedades, desfralhando-se em tantas relações quantas as que poderiam surgir entre um proprietário e todos e cada um dos outros; inevitavelmente se cairia na comunhão dispersa de cada parede, de cada tecto ou pavimento estabelecida entre dois ou mais proprietários, nem sempre os mesmos em todos os casos, e respeitando essa comunhão muitas vezes a simples parcelas do seu objecto, apenas discriminadas pela respectiva localização.

Sendo por esta forma dispersas e restritas a alguns proprietários as relações determinadas pela coexistência no mesmo edifício, dificilmente se tornaria estabelecer

qualquer sistema de administração geral, e esta consideração bastaria, de per si, para condenar o sistema. Numerosas seriam ainda as possibilidades de conflitos, sem que qualquer providência de conjunto as pudesse prevenir eficazmente.

Acerca que tal conceção inspiraria aos proprietários excessivo espírito de liberdade e exclusivismo, prejudiciais à função e à vida do edifício em conjunto. Proprietários absolutos de cada apartamento, porque não haveriam eles de o utilizar para quaisquer fins, mesmo que incomodos para os outros? Porque não haveriam de ornamentar a fachada do seu alojamento pelas formas mais dispareas e caprichosas? Porque haveriam eles de concorrer para despesas comuns? Com a mentalidade que, assim, facilmente infundiria nos proprietários a conceção em exame, desapareceria a economia de conservação e administração que a interdependência dos vários apartamentos pode tornar possível e perder-se-ia provavelmente todo o valor moral e psicológico que, para cada morador, pode ter o conjunto do edifício, o seu enraizamento no solo e o respectivo decoro exterior.

Quer dizer: aparentemente fomentadora de maior autonomia, a conceção referida seria origem de atritos e de embargos que prejudicariam as várias propriedades separadas.

Sem embargo da divisão em alojamentos autónomos, o edifício não deixa de ser um só e, por esta unidade material, dar lugar a certa interdependência dos proprietários parceiros. Melhor se afigura, por isso, reconhecer francamente esta realidade e basear nela a estruturação jurídica da propriedade horizontal.

III — Outra conceção, finalmente — a mais difundida, posto que com alguma variedade nos pormenores

de aplicação —, é a que apresenta a propriedade horizontal como propriedade exclusiva dos apartamentos, completada pela comunhão de todos os proprietários nas parcelas dos prédios não destinadas resolutamente a cada uma das habitações.

Cada apartamento ou alojamento seria objecto de propriedade exclusiva; tudo o mais no edifício, particularmente aquilo que constituisse o fundamento e estrutura deste ou por natureza se destinasse ao uso comum, seria pertença de todos os condóminos, mas a título acessório, como complemento forçado da propriedade de cada um.

A propriedade exclusiva recaía, assim, propriamente na «casa» ou «habitação», olhada como unidade social e jurídica mais do que como objecto material; o apartamento seria, como já se definiu, um «cubo de ar» compreendido entre as paredes e pavimentos que o delimitam.

Neste último ponto a conceção é exagerada, mais sugestiva do que rigorosa, pois não pode deixar de reconhecer-se a cada condómino o direito à utilização de paredes e pavimentos do lado interior da casa, na medida em que tal não exclua o direito geral dos outros proprietários.

Admitida, porém, esta correção, parece ser esta a forma mais perfeita de estruturar a propriedade horizontal. Cada proprietário tem um direito exclusivo; mas, para que esse direito constitua propriedade de uma casa incorporada no solo, de uma coisa imóvel, dotada de todas as características jurídicas e psicológicas dos bens imobiliários, esse direito é integrado por uma comunhão nas partes não exclusivas do prédio, que assegura ao proprietário, na medida do possível, a plenitude da propriedade de raiz. Assim se asseguraria a cada condómino a plena titularidade dum casa, em

raizada no solo, com todas as características jurídicas e sociais que a ela soem andar ligadas.

Nesta concepção a propriedade horizontal é, por conseguinte, a propriedade exclusiva dum habitação integrada num edifício comum. O direito de cada condômino em conjunto é o direito sobre um prédio, portanto sobre uma coisa imobiliária, e como tal é tratado unitariamente pela lei; mas o objecto em que incide é misto — é constituído por uma habitação exclusiva, que é o principal, e por coisas comuns, que são o acessório.

Sendo assim direito sobre um prédio, a propriedade horizontal pode ser limitada por quaisquer direitos reais sobre coisa alheia, nos termos gerais de direito. Pode, inclusivamente, cada apartamento ser onerado por serviços; estas não são necessárias para explicar a propriedade horizontal, mas não repugnam à natureza do instituto, e podem constituir-se livremente sobre as fracções autónomas, como a respeito de qualquer prédio.

Este sistema adapta-se, como se vê, à tradição jurídica e permite, como é óbvio, regime menos complexo e suscetível de traduzir a interdependência que, para os proprietários, resulta de os seus direitos recairem num mesmo edifício, uno sob o aspecto material.

Nessa interdependência reside o fundamento da própria economia que a propriedade horizontal introduz na construção e conservação dos prédios, bem como a facilidade resultante de poder adoptar-se administração unitária, e por isso essa interdependência deve manifestar-se não só quanto aos direitos, mas também no tocante às obrigações.

Adverte-se, todavia, que nada há na propriedade por andares que implique existir entre os condóminos qualquer *affictio societas*, nem sequer qualquer solidariedade

dade de carácter obrigacional. Trata-se, apenas, do entrelaçamento inevitável que entre as várias propriedades se verifica em razão de todas incidirem, se bem que exclusivas, num todo material unitário. Essa interdependência implica apenas a comunhão forzada de certas coisas e a repartição obrigatória de alguns encargos, tudo com natureza acessória e real.

Este carácter acessório e real tem especial importância quanto às obrigações, por ser necessário prevenir cada proprietário contra a falta de cumprimento das obrigações comuns por parte dos outros e contra as alienações das propriedades exclusivas que eles por vontade fagam. As obrigações comuns, em tudo quanto corresponda a encargos naturais da propriedade horizontal, devem ter o carácter de obrigações *propter rem*, ou de obrigações reais, naquele sentido em que Correia Teles, ao lado do direito real — aquele que tinha essa natureza em virtude de a faculdade de o exercer ser anexa a certa coisa, sem respeito da pessoa que a possuía —, admitia a obrigação real, que era aquela que se encontrava anexa à posse duma coisa (*Digesto Português*, §§ 45.<sup>º</sup> e 46.<sup>º</sup>).

Tal é pois a natureza do instituto em causa: é um conjunto de propriedades exclusivas de apartamentos, incorporados num mesmo edifício, integradas por uma comunhão nas parcelas não adstritas a nenhuma habitação em particular, comunhão acessória e de natureza real, da qual resulta certa interdependência entre os condóminos de carácter igualmente real.

O artigo 2335.<sup>º</sup> do Código Civil contém um regime ambíguo, que permitiria enquadrá-lo, sem esforço, quer nesta concepção, quer na anterior. O projecto pelo contrário, e muito bem, parece fundamentar-se na doutrina acima defendida, embora em alguns aspectos não

a apresente com o carácter imperativo que é imposto pela natureza do instituto.

**7.** Em síntese, poderemos concretizar quanto se expôs anteriormente nos seguintes princípios:

- a) A propriedade horizontal é uma modalidade de propriedade apta para assegurar a maior número de famílias lar próprio, contribuir para resolver o problema da habitação em geral e para facilitar melhor repartição e circulação de bens de raiz;
- b) O instituto da propriedade por andares não se confina nos limites do problema da construção, posto que possa concorrer para o solucionar, e não deve esquecer-se este aspecto na regulamentação daquele instituto;
- c) Na sua estrutura a propriedade horizontal constitui direito exclusivo sobre uma habitação incorporada num prédio e integrada por comunhão nas partes não exclusivas deste;
- d) Esta comunhão, de carácter acessório, implica certa interdependência de direitos e obrigações, puramente reais, em tudo que há de essencial ao instituto.

**8.** Para completar esta apreciação na generalidade cumpre ainda fazerem-se duas observações.

Por um lado parece aconselhável que o diploma em que deve transformar-se o projecto revista a natureza de decreto-lei. Conquanto se trate de um regulamento, convém, como se dirá, que por ele se introduza uma pequena alteração no regime hoje consagrado no artigo 233º. do Código Civil. Demais, o projecto consagra princípios que, embora possivelmente implícitos

nesse projecto, apresentam movida suficiente para não ser justificável o uso da forma de decreto simples.

Por outro lado conviria ajustar-se ao sistema tradicional a técnica da articulação do projecto, pois não se afigura conveniente a prática de englobar no mesmo artigo, sem discriminação de parágrafos, vários trechos distintos, insusceptíveis de serem citados com facilidade e uniformidade.

## II

### Exame na especialidade

**9.** Entrando-se no exame do projecto, em especial, cumpre mencionar, antes de mais, o notável e douto relatório que o antecede, o qual é muito útil para a compreensão do problema em causa e evidencia claramente a prudência e o bom critério com que aquele foi elaborado.

Na parte expositiva contém o projecto princípios relativos a diversos aspectos da propriedade horizontal, os quais poderemos sistematizar, para comodidade de estudo, repartindo-os pelas seguintes rubricas:

- a) Definição da propriedade horizontal (artigo 1.º);
- b) Constituição (artigo 2.º) e formalidades complementares (artigos 3.º a 9.º);
- c) Direitos e obrigações dos condóminos (artigos 10.º a 25.º);
- d) Administração (artigos 26.º e seguintes).

De um modo geral, como logo de começo se acen-tuou, o projecto dá em substância plena realização aos seus objectivos. Cumple fazer-lhe, porém, algumas observações, que não atingem o mérito do pro-

jecto, antes se destinam somente a sugerir alguns aperfeiçoamentos de pormenor, na própria doutrina que ele encerra.

**10.** No artigo 1.º fornece o projecto a noção de propriedade horizontal.

Esta disposição parece perfeitamente satisfatória.

Não convém precisar demasiadamente qual a fracção do prédio correspondente a cada propriedade exclusiva, pois esta tanto pode recair num andar, como num mero apartamento, em parte de andar, ou, até, em mais de um andar ou em parte de vários andares sobrepostos; a propriedade horizontal é aplicável também a estabelecimentos comerciais, que normalmente não ocupam integralmente um piso do prédio.

Por outro lado, pode ser necessário, particularmente na hipótese de divisão de prédio comum ou de partilha, atribuir a cada proprietário vários andares, inclusivamente em proporção diversa, conforme os respectivos direitos durante o estado de indivisão. É natural ainda que as circunstâncias imponham por vezes a reunião de várias parcelas do prédio na titularidade do mesmo proprietário, bem como a divisão de um alojamento em fracções autónomas.

O que parece vantajoso — e assim o considera o projecto — é que se exija sempre que as parcelas autonomizáveis apresentem unidade económica ou habitual, e sejam suficientemente isoladas entre si. As realidades «habitação» e «estabelecimento» têm unidade essencialmente jurídica, fundada na adequação do conjunto dos seus elementos a um fim social, e devem reputar-se indivisíveis quando as parcelas em que poderiam materialmente fragmentar-se sejam insusceptíveis de garantirem a realização desse fim; nomeadamente importa evitar que a divisão dos pré-

dios dê lugar à criação de situações de pronomiscuidade, que são precisamente um dos maiores flagelos com que se debate hoje grande número de famílias.

A fórmula do projecto satisfaz a estas várias solicitações, porquanto se limita a afirmar que «as fracções» de que se compõe um edifício que constituem unidades habitacionais ou económicas independentes podem pertencer a proprietários diversos, sem especificar a extensão ou valor relativo dessas fracções, nem o número delas ou dos proprietários, sem designadamente impor que elas representem parte aliquota do imóvel. A única limitação contemplada no projecto é a de aquelas fracções constituírem unidades habitacionais ou económicas independentes, o que corresponde ao preceituado no artigo 5.º do projecto, onde se condiciona a divisão do prédio ao facto de as unidades distintas serem suficientemente isoladas entre si.

A designação de «propriedade horizontal», adoptada no projecto, também parece aceitável. Aquela locução — tal como a congénere «propriedade por andares», algumas vezes usada neste parecer — presta-se, é certo, a alguns equívocos: pode, nomeadamente, inculcar a ideia de que o direito de cada proprietário não deve incidir em mais de um andar ou plano horizontal.

Conhecida, porém, a origem de tais expressões, toda a mácula de ambiguidade se desvanece.

O regime normal da propriedade sujeita ao direito do seu titular não só o terreno, mas também o solo que lhe corresponde — salvas as prescrições legais relativas a minas — e a camada aérea sobrejacente, até ao limite em que um e outro sejam suscetíveis de ocupação (Código Civil, artigo 2288.º).

A estera de domínio do proprietário delimita-se, pois,

por um prisma, resultante da intersecção dos planos

verticais que passam pelos lados do terreno. E, para dividir um prédio, haveria que cindir esse prisma por novo plano vertical, atribuindo-se a cada fracção extensão ilimitada em altura, como a do prédio repartido; é isto o que sucede nas chamadas casas geminadas.

Este sistema limita necessariamente as possibilidades de divisão de prédios, e por isso se imaginou fracionarem-se estes não por planos verticais, mas por secção horizontal do prédio, distribuindo-o por proprietários diversos, cuja esfera particular é definida por planos horizontais. Em conjunto, os condóminos dum prédio, assim dividido, têm direito a espaço delimitado pelo prisma acima aludido. Enquanto à propriedade exclusiva, porém, os limites do seu direito são definidos por camadas horizontais; ainda que compreenda mais de uma dessas camadas, ainda que abranja mais de um andar, sempre o direito em questão é confinado entre planos horizontais ou entre andares, particularidade que o distingue do direito normal do proprietário, definido só por planos verticais.

Embora de facto as funções autónomas do prédio assim dividido se distribuam no plano vertical, e não obstante serem em parte limitadas por planos verticais — os das paredes-mestras, por exemplo —, nada disto é, juridicamente, peculiar à propriedade por andares. O que há nela de característico é o desvio do direito geral, consistente em fracionar por secção horizontal o espaço correspondente ao prédio; por ser isso o traço mais saliente do instituto, e o aspecto que mais distingue do regime geral é que, por autonomia, se chama a esta espécie de domínio «propriedade horizontal» ou «propriedade por andares».

Como nos restantes aspectos, também neste é correcta, portanto, a redacção do artigo 1.º do projecto.

Por tudo o exposto, não há qualquer alteração substancial para sugerir, no tocante a este preceito do projecto.  
É aconselhável, no entanto, modificar-lhe um pouco a redacção, já para evitar o neologismo «habitacional», já para não cingir a aplicação dos apartamentos aos fins de habitação e de exploração de actividades económicas: neles se podem instalar, com efeito, organismos religiosos, culturais ou de assistência, e importa adotar-se, por isso, redacção mais maleável.

**11. Os artigos 2.º e 9.º** do projecto ocupam-se da constituição da propriedade horizontal e de algumas formalidades complementares.  
Diversas observações cumpre fazer neste capítulo.

a) No artigo 2.º refere-se o projecto à forma de constituição da propriedade horizontal, a qual poderá verificar-se por efeito de negócio jurídico ou por decisão judicial.

A referência a negócio jurídico, não obstante pouco usual na terminologia das nossas leis, é correcta e tem a vantagem de ser sintética e comprehensiva.  
A alusão a decisões judiciais já não nos parece tão satisfatória.

A fórmula do projecto é, por um lado, muito vaga, porquanto não parece aconselhável admitir-se a constituição judicial da propriedade horizontal fora das hipóteses da divisão de coisa comum ou de partilhas judiciais.

Não seriam de considerar aqui, por exemplo, as acções destinadas a obter a entrega dum andar adquirido ou a condenar o pro-

prietário, que prometeu vendê-lo, no cumprimento da promessa ou no pagamento da respectiva indemnização, porque estas não seriam ações constitutivas. Menos admissível ainda seria a divisão horizontal por efeito de expropriação ou de penhora.

Por outro lado, aquela fórmula pode não compreender a hipótese das partilhas, visto estas apenas serem homologadas pela decisão e pelo facto de o projeto se referir expressamente no artigo 4.º à propositura de ações com o objectivo de constituir a propriedade por andares quando as partilhas judiciais têm lugar em inventário que não é instaurado para aquele fim e quando a necessidade de divisão do prédio pode surgir no decurso do mesmo processo.

Impõe-se especificar nestes termos as hipóteses de instituição judicial destas modalidades de propriedade.

O artigo 2.º não se refere à hipótese de o prédio ser construído propositadamente para ficar sujeito a regime de propriedade horizontal. Este caso não é verdadeiramente omisso, porque se enquadra, em princípio, na disposição do mesmo artigo 2.º; como, todavia, ele pode merecer, em alguns aspectos, regime peculiar, convém mencioná-lo à parte.

Este último ponto tem especial relevo no caso de prédios construídos em regime de casas económicas ou de casas de renda económica, regime que deve adaptar-se ao instituto da propriedade horizontal, como fica dito acima no n.º 5.

b) Refere-se o projecto, em diferentes preceitos, ao título constitutivo da propriedade horizontal.

Como, todavia, as hipóteses de constituição judicial e de construção destinada ao regime da propriedade por andares apresentam alguma complexidade a tal respeito, parece aconselhável esclarecer-se no artigo 2.º qual é o título constitutivo em cada um dos casos aí contemplados. Isso simplificará muito a regulamentação das formalidades complementares da constituição.

c) Contempla ainda o citado artigo 2.º o problema do valor das fracções autónomas, preceitando que, se ele não se encontrar especificado no título constitutivo, deverá ser determinado por acordo dos interessados ou por arbitramento judicial.

Esta prescrição tem importância de relevo no tocante a vários aspectos da propriedade horizontal, mormente quanto aos aspectos prevenidos nos artigos 15.º e 16.º do projecto.

Afigura-se, contudo, a esta Câmara que a mera determinação do valor não proporciona critério práctico para, com facilidade, se determinarem os direitos dos condóminos. Julga-se que melhor será fixar-se no título constitutivo, ou posteriormente nos citados termos do artigo 2.º, uma percentagem ou pernilagem, proporcional ao valor de cada fraccção, susceptível de aplicação rápida e cómoda. Este sistema será até mais ajustado à orientação do projecto que toma em consideração o valor originário das várias

fracções autónomas, e não o valor que elas apresentam em cada momento.

d) Os artigos 3.<sup>º</sup> a 9.<sup>º</sup> regulam diversos aspectos complementares da constituição, nomeadamente a autorização camarária exigida pelo projecto, a inscrição no registo predial e a inscrição na matriz predial.

A autorização camarária para se instaurar o regime de propriedade horizontal sobre determinado prédio poderá justificar-se pela necessidade de garantir que em todos os casos as fracções autónomas sejam suficientemente distintas e isoladas entre si, por forma a constituírem verdadeiras unidades habitacionais ou económicas, como se deixa dito no n.<sup>º</sup> 10. Talvez não fosse outro, até, o pensamento dos autores do projecto, em vista do que se diz no n.<sup>º</sup> 3 do respectivo relatório. Todavia, porque o projecto nos artigos 3.<sup>º</sup> e 4.<sup>º</sup> exige genericamente autorização da câmara municipal, e só no artigo 5.<sup>º</sup> considera aquela condição de isolamento, e como mero requisito negativo para a autorização, é lícito pensar-se que o projecto quer conferir às câmaras municipais o poder discricionário de permitirem ou não a constituição da propriedade horizontal.

Algumas representações que foram dirigidas à Câmara Corporativa insurgem-se contra esse regime, e parece que lhes assiste fundada razão.

Como se pôs em evidência na primeira parte deste parecer, a propriedade horizontal se dá tem grande valor para resolver importantes problemas da economia privada, de

que só os próprios interessados deverão ser julgues. E também notável, de certo, o interesse público que inspira este instituto; tal interesse, porém, reside na própria satisfação das necessidades de habitação e de comércio jurídico, as quais, como também já se pôs em relevo, conseguirão satisfação tanto mais adequada quanto mais natural, espontâneo e gradual for o desenvolvimento da propriedade por andares.

Não se vê, por isso, como possa justificarse a exigência de autorização camarária, à parte a necessidade de evitar o fraccionamento de prédios em parcelas não isoladas entre si. Seria, por exemplo, extremamente inconveniente que se pusessem entraves às partilhas feitas por divisão horizontal de prédios ou que se demarcasse zonas destinadas à propriedade horizontal; sistema deste tipo levaria ao agravamento do artificialismo que já se manifesta em muitos sectores da urbanização e da habitação.

Como se acentuou atrás, importa, muito pelo contrário, não estorvar a constituição da propriedade horizontal por forma espontânea, pois são avultados os benefícios sociais e jurídicos que assim poderão alcançar-se.

Quanto à exigência de suficiente autonomia e isolamento das fracções, aceitável como se disse, não é necessário mais do que simples visitoria, efectuada com a estrita finalidade de lhe dar satisfação.

No caso de a propriedade horizontal se constituir por decisão de um tribunal aquela visitoria pode ser judicial, tanto mais que

em tal hipótese já é necessário arbitramento para a fixação do valor das várias fracções autonomizadas.

A visão é, por outro lado, inteiramente dispensável quando o prédio for construído propositalmente para ser objecto de propriedade horizontal. Bastará que o respectivo projecto revele esse destino do prédio e o assunto seja considerado ao conceber-se a respectiva aprovação.

Observe-se, finalmente, que o artigo 6.º, tal como se encontra no contexto do projecto, pode ter inconvenientes muito graves. É frequente recorrer-se a empréstimos para custear a construção, garantindo-os por hipoteca sobre o próprio prédio edificando; exigindo-se, para a celebração de qualquer acto relativo às fracções de prédios em propriedade horizontal, o prévio registo do título constitutivo, e não podendo ele fazer-se sem autorização da câmara municipal, seria de temer que aquela prática se tornasse impossível. Perante a redacção dos artigos 2.º a 9.º, proposta por esta Câmara, não pode, porém, subsistir qualquer dúvida: na hipótese de prédios construídos para propriedade horizontal, o díctulo constitutivo é a decisão que aprova o projecto, a qual pode ser registada antes de concluída a construção.

De acordo com o exposto propõe-se nova redacção para os artigos 3.º a 6.º.

A regulamentação dos aspectos respeitantes ao registo predial e à matriz predial — matérias também reguladas pelos citados artigos

gos 3.º a 9.º — sugere a esta Câmara as seguintes observações:

Antes de mais cumpre notar que o disposto nos artigos 3.º, segunda parte, e 6.º é aparentemente contraditório. No primeiro consagrado o sistema tradicional de o registo predial ser exigido apenas como requisito de opinião de um facto jurídico a terceiros.

O artigo 6.º, pelo contrário, parece pressupor a obrigatoriedade de registar a constituição da propriedade horizontal. Contudo, porque num caso se trata do registo da própria constituição e no outro da hipótese de se transmitirem ou onerarem fracções autónomas, e porque este último caso exige cautelas especiais, poderão manter-se as disposições citadas, sem se cometer verdadeira contradição.

Por outro lado, o artigo 9.º determina que, ao rendimento colectável da parte singular, deve acrescer o dos direitos do proprietário na parte comum. Esta disposição pode dar lugar a consequências graves, porque em todos os prédios se atende, no cômputo do rendimento colectável de cada andar, ao complemento que lhe fornecem as coisas de uso comum; por isso, se se mandar acrescentar o valor destas ao rendimento de cada fracção, será inevitável a tendência para fixar este, em globo, numa verba superior à normal.

Por esse motivo se propõe a eliminação daquele passo do artigo 9.º, deixando-se o menor da regulamentação aos critérios designados nas leis fiscais.

**12.** Os artigos 10.<sup>o</sup> a 25.<sup>o</sup> do projecto versam o importante capítulo dos direitos e obrigações dos proprietários de prédios divididos horizontalmente. Algumas considerações convém fazer acerca destes preceitos.

Assim:

a) Os artigos 10.<sup>o</sup> a 12.<sup>o</sup> ocupam-se dos direitos exclusivos de cada proprietário e dos limites que lhe são impostos; esta última matéria, todavia, acha-se algo dispersa por esses preceitos.

Afigura-se a esta Câmara preferível reservar o artigo 10.<sup>o</sup> para o enunciado geral dos direitos pertinentes a cada condómino e reservar os artigos 11.<sup>o</sup> e 12.<sup>o</sup> para disposições relativas aos direitos exclusivos, o primeiro para o que respeita às faculdades atribuídas a cada proprietário e o segundo para os limites que são impostos ao respectivo exercício.

Na nova redacção destes artigos convém esclarecer que o direito global do proprietário é tratado como propriedade de bens imóveis e resolver expressamente o problema de saber se os condóminos devem ter preferência nas alienações efectuadas por cada um deles. No que respeita a este último ponto, propõe-se inicialmente que não se admitisse qualquer prelação, em virtude do carácter acessório das coisas comuns e da necessidade de não prejudicar a independência e o valor de cada fração; a Câmara inclinou-se, todavia, para a solução contrária, em atenção à grande importância que, na propriedade horizontal, podem ter as relações de vizinhança e, con-

sequentemente, a escolha dos adquirentes das várias frações.

b) O artigo 13.<sup>o</sup> indica as coisas que se presumem comuns. Pela própria redacção do preceito vê-se que o projecto admite que qualquer das coisas ai mencionadas possa ser objecto de propriedade exclusiva.

Não se afigura, contudo, ser esta a melhor doutrina, quando considerada em geral.

Como se disse no n.<sup>o</sup> 6 deste parecer, a natureza jurídica e interesse social do instituto da Propriedade por andares impõem a comunhão em todas aquelas frações do pré-dio que são indispensáveis à existência e segurança deste, bem como à existência de direitos privativos sobre as frações autónomas.

Certo é que alguns bens contemplados no artigo 13.<sup>o</sup> podem não ter a natureza de comuns. Só a esses, porém, é compreensível aplicar-se a mera presunção ilidiva de serem objecto de comunhão.

Parece conveniente, por conseguinte, distinguirem-se coisas obviamente comuns e coisas que se presumem comuns até prova em contrário. Foi esse o sistema usado pela lei italiana de 1935 e por outras leis estrangeiras e é aquele que se apresenta como mais correcto.

Com o sistema proposto afastar-se-ão as dúvidas e litígios que poderiam surgir quando alguém adquirisse propriedade horizontal em certo prédio sem se especificar o destino do terreno e doutras frações essenciais.

A orientação sugerida deve ter reper-

tigo 25.<sup>o</sup> do projecto. Por isso se propõe a transferência da matéria á considerada para o artigo 13.<sup>o</sup>, devidamente adaptada ás novas directrizes.

c) Os artigos 14.<sup>o</sup> e 15.<sup>o</sup> do projecto regulam o uso das coisas comuns.

Sugere-se nova redacção para o artigo 14.<sup>o</sup>, com o mero intuito de simplificar a actual, e para o artigo 15.<sup>o</sup>, com o objectivo de a ajustar ao que se propôs no n.<sup>o</sup> 11, alínea c).

d) Os artigos 16.<sup>o</sup> a 35.<sup>o</sup> ocupam-se de diversos aspectos do exercício dos direitos dos condóminos e, em especial, das respectivas obrigações.

No artigo 16.<sup>o</sup>, depois de se enunciar o princípio da repartição de despesas respeitantes ás bens comuns e ás serviços de interesse comum, preceitua-se: «porém as despesas relativas aos diversos lanços da escada ficarão apenas a cargo dos proprietários que deles se servem».

Esta disposição inspira-se no § 2.<sup>o</sup> do artigo 2335.<sup>o</sup> do Código Civil. No entanto — e apesar de se tratar de regulamentar aquele preceito do Código — não parece defensável manter-se o princípio em causa.

Já no citado parecer n.<sup>o</sup> 29/IV desta Câmara se acenntuava a imperfeita distribuição de encargos consagrada no aludido artigo 2335.<sup>o</sup>, observando-se que «o inquilino do primeiro andar, por exemplo, dá passagem a todos os outros pelo seu lance de escadas».

A fórmula do projecto seria, aliás, impraticável quando tomada à letra, pois é evidente

que os proprietários do piso superior use ser-

vem» de toda a escada, os do penúltimo andar, de todos os lanços, menos o superior, etc.

No entender desta Câmara é mais simples e justo repartir por todos a conservação da escada, visto que a todos ela interessa (quanto mais não seja por motivos estéticos e de segurança), e é difícil localizar esse interesse num só dos seus lanços.

Propõe-se também pequena modificação na redacção da parte final do artigo 16.<sup>o</sup>

No tocante ao artigo 20.<sup>o</sup> sugere-se a eliminação da sua segunda parte, por não parecer muito compreensível e praticável o que aí se dispõe. Se for destruída uma parte do prédio correspondente a três quartos do seu valor, é natural que a restante seja a do andar inferior, e não se vê bem como se poderia, em tal hipótese, vender o terreno independentemente dessa parte.

Nos artigos 23.<sup>o</sup> e 23.<sup>o</sup>—A conviria prever-se a garantia de cumprimento dessas obrigações por meio de privilégios creditórios, para se evitar que a inexecução de tais obrigações por um dos condóminos recaia praticamente sobre os outros, quando, segundo se disse, entre eles existe mera interdependência real.

Não os vincula nenhum contrato de sociedade nem qualquer relação de solidariedade. Propõe-se, por isso, a criação de um privilégio mobiliário, especial, graduado nos termos do n.<sup>o</sup> 4.<sup>o</sup> do artigo 882.<sup>o</sup> do Código Civil, e de um privilégio imobiliário, graduado nos termos do n.<sup>o</sup> 2.<sup>o</sup> do artigo 887.<sup>o</sup> do mesmo código, graduações que se justificam por não constituírem mais do que simples extensão ou

analogia do disposto naqueles preceitos e ainda pelo facto de não implicarem qualquer incompatibilidade com os privilégios aí previstos.

**13.** Os artigos 26.<sup>º</sup> e seguintes contêm o regime de administração da propriedade horizontal.

Relativamente ao artigo 26.<sup>º</sup> cumpre dizer-se que, como nota uma representação dirigida a esta Câmara, não se prevê a hipótese de as fracções autónomas serem vendidas a prestações, no regime de propriedade resolutível.

Em tal hipótese o vendedor tem contestável interesse na administração e conservação do prédio, e os serviços que ele pode prestar enquanto se mantêm as suas relações com os adquirentes podem ser de grande vantagem para estes.

Parece, por este motivo, que os organismos ou empresas que construam prédios para os vender por planos horizontais, nesse regime possam reservar nos respectivos contratos o direito de administrarem os mesmos prédios, mediante o pagamento de remuneração adequada enquanto todos os alojamentos não entrarem em regime de propriedade absoluta.

Impõe-se, no entanto, assegurar aos adquirentes a defesa dos seus legítimos direitos.

Quanto ao artigo 28.<sup>º</sup>, lembra esta Câmara que nele se atribua expressamente à assembleia dos proprietários o poder de estabelecer a obrigatoriedade de, em caso de litígio, se celebrarem compromissos arbitrais, e a faculdade de fixar penas, para garantir o cumprimento das obrigações dos proprietários. Esta última matéria apresenta certo melindre, pois a cominação de penalidades relativamente à infrações de pouca gravidade moral e social é por vezes contraprodutiva. Por isso esta Cá-

mara, à semelhança do projecto, não propõe qualquer disposição com esse objectivo.

É talvez vantajoso, no entanto, deixar à Assembleia a faculdade de estabelecer sanções para os casos em que as circunstâncias o aconselhem.

Finalmente parece conveniente introduzir-se no artigo 34.<sup>º</sup> certa restrição aos poderes do administrador para agir em juízo ou ser demandado como representante dos proprietários. Devem excluir-se desses poderes as acções em que estiverem em causa a propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se, para elas, a assembleia conferir poderes especiais ao administrador.

### III

#### Conclusões

**14.** A Câmara Corporativa reitera a opinião sustentada no seu parecer n.<sup>º</sup> 29, da IV Legislatura, acerca da propriedade horizontal, por a considerar meio eficaz de permitir a muitas famílias ascenderem à propriedade do próprio lar, de concorrer para a resolução do problema da habitação e de facilitar o comércio jurídico e a repartição da riqueza.

E, apreciando na generalidade o projecto de decreto n.<sup>º</sup> 508, dá-lhe a sua plena concordância, considerando-o apto para fomentar o desenvolvimento daquele instituto e adequado à natureza e disciplina deste. Propõe no entanto que esse projecto seja promulgado com a forma de decreto-lei e que se modifique a sua técnica de articulação, ajustando-a, quanto possível, à técnica tradicional.

**15.** Em especial, a Câmara Corporativa reconhece que o projecto citado corresponde, em substância, às

exigências da natureza e dos fins da propriedade horizontal.

No intuito, porém, de dar maior rigor a alguns dos seus preceitos e de facilitar a constituição e funcionamento da propriedade por andares, sugere a redacção seguinte:

#### Artigo 1.º

As fracções de que se compõe um edifício, suscetíveis de constituir unidade independentes para os fins de habitação, de actividade cultural, de actividade económica ou semelhantes, podem pertencer a proprietários diversos, em regime de propriedade horizontal, nos termos do presente regulamento.

#### Artigo 2.º

O regime de propriedade horizontal pode ser constituído:

- 1.º Por negócio jurídico, incluindo a partilha extrajudicial;
  - 2.º Por decisão proferida em acção de divisão de coisa comum, ou por efeito de partilha judicial;
  - 3.º Por destinação do prédio, prevista no respectivo projecto, à venda de fracções autónomas, a pronto pagamento ou em prestações, designadamente em regime de casas económicas, nos termos do Decreto-Lei n.º 23 de Setembro de 1933, e mais legislação aplicável, ou de casas de renda económica, em conformidade com a Lei n.º 2007, de 7 de Maio de 1945, e mais legislação em vigor.
- § único. Considera-se, para os efeitos legais, título constitutivo da propriedade horizontal, segundo as hipóteses:
- 1.º O negócio jurídico a que se refere o n.º 1.º do corpo deste artigo;

2.º A decisão que decretar ou homologar a divisão, nos casos do n.º 2.º;

3.º A decisão administrativa que aprovar o projecto do prédio, na hipótese mencionada no n.º 3.º

#### Artigo 3.º

O título constitutivo deve:

- 1.º Especificar as partes do prédio componentes de cada uma das fracções autónomas, por forma a individualizar claramente estas;
- 2.º Especificar o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

§ 1.º Nos casos dos n.ºs 2.º e 3.º do artigo 2.º, as decisões aí referidas devem individualizar o mapa de partilha, o projecto ou outros documentos de que constem os elementos acima exigidos, os quais se considerarão, para os efeitos deste artigo, parte integrante do título constitutivo.

§ 2.º Se o título constitutivo não satisfizer ao exposto neste artigo, será completado por acordo dos interessados, expresso em documento autêntico, ou por arbitramento judicial, atendendo-se, quanto ao valor, àquele que o prédio tinha ao tempo da construção.

#### Artigo 4.º

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que constituam unidades aptas para os fins mencionados no artigo 1.º e que sejam suficientemente distintas e isoladas entre si.

§ 1.º Se o prédio for construído propositadamente para ser vendido em fracções, nos termos do artigo 1.º

tigo 2.º, será este requisito considerado na aprovação do respectivo projecto; nos outros casos, será verificado por vistoria da câmara municipal do concelho respectivo ou por vistoria judicial, conforme a propriedade horizontal for constituída, respectivamente, por negócio jurídico ou por decisão judicial.

§ 2.º Se, porém, esta forma de domínio for titulada por testamento, a prova do mencionado requisito só será exigível para o registo definitivo da constituição.

#### Artigo 5.º

O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por acordo de todos os interessados celebrado por escritura pública e, se algum deles for incapaz ou ausente, mediante autorização judicial, nos termos dos artigos 1488.º e 1489.º do Código de Processo Civil.

§ 1.º Não pode, todavia, modificar-se a composição das fracções autónomas sem que a observância do artigo antecedente se mostre garantida, por vistoria municipal ou, no caso de a modificação exigir obras, pela aprovação do respectivo projecto.

§ 2.º A percentagem ou permilagem, referida no n.º 2.º do artigo 3.º, só pode ser modificada na hipótese do § 1.º do presente artigo, e no caso de inovação que altere a estrutura geral do prédio.

#### Artigo 6.º

A constituição da propriedade horizontal e a modificação do título constitutivo devem ser inscritas no registo predial para produzirem efeitos em relação a terceiros.

§ único. Os notários não poderão, todavia, lavrar escritura pública, pela qual se transmitam direitos ou contraiam encargos sobre fracções autónomas de edifícios em regime de propriedade horizontal, sem que se mostre registado o respectivo título constitutivo.

#### Artigo 7.º

A cada edifício sob regime de propriedade horizontal corresponderá, no registo predial, uma só descrição, na qual deverá constar a especificação pormenorizada das suas diversas fracções autónomas, individualizando-se cada uma delas por uma letra maiúscula e pela menção ou do andar em que se situa ou de qualquer outra circunstância que sirva para a distinguir das demais.

§ único. Das cotas de referência aos actos de inscrição deverá sempre constar a fracção a que esses actos respeitam.

#### Artigo 8.º

As inscrições de constituição da propriedade horizontal, e bem assim das convenções posteriores, serão feitas por extracto dos respectivos títulos e nelas será mencionado o valor atribuído a cada uma das fracções autónomas.

#### Artigo 9.º

Na matriz predial cada edifício em regime de propriedade horizontal terá uma só descrição.

§ 1.º Na descrição genérica do edifício deve mencionar-se o facto de ele se encontrar em regime de propriedade horizontal.

§ 2.º Cada uma das fracções autónomas será descrita pormenoradamente e individualizada por

uma letra maiúscula igual à que lhe estiver atribuída no registo predial.

#### Artigo 10.º

Cada um dos proprietários tem direito de propriedade sobre a fracção autónoma correspondente e, acessoriamente, o direito de compropriedade na parte comum do prédio.  
 § único. O complexo destes direitos é incindível, salvo disposição da lei em contrário, e está sujeito, para todos os efeitos, ao regime da propriedade de coisas imóveis.

#### Artigo 11.º

O proprietário de fracção autónoma pode usar e dispor desta livremente, nos termos gerais de direito.

§ único. No caso de alienação das fracções, os demais proprietários têm direito de preferência, nos termos do artigo 1566.º do Código Civil.

#### Artigo 12.º

No exercício do seu direito devem os proprietários suportar as limitações necessárias ao bem de todos, em virtude das relações de vizinhança, da compropriedade nas coisas comuns e da circunstância de as fracções pertencerem ao mesmo edifício.

§ único. Em especial, é vedado aos proprietários:  
 1.º Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparações adequadas, a segurança, a Linda arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;

- 2.º Destinar a sua fracção a usos contrários à moral ou aos bons costumes;
- 3.º Dar-lhe uso contrário ao fim para que foi destinada a fracção, salvo a autorização de todos os proprietários ou o competente suprimento judicial, quando injustamente negada.

#### Artigo 13.º

São comuns as seguintes partes integrantes e pertencentes do prédio:

- 1.º O terreno, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as restantes partes estruturais do prédio;
- 2.º O telhado, assim como os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do último pavimento;
- 3.º As entradas, as escadas e os corredores de passagem comum;
- 4.º As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento e semelhantes.

§ 1.º Presumem-se ainda comuns:

- 1.º Os pátios e jardins anexos ao prédio;
- 2.º Os ascensores;
- 3.º As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- 4.º As garagens;
- 5.º Em geral, as coisas que não forem afectadas ao uso exclusivo de qualquer dos condóminos.

§ 2.º As coisas referidas no corpo deste artigo, enquanto durar a propriedade horizontal, são indisponíveis e não podem separar-se das frações autónomas, salvo para serem substituídas por outras de igual função, com a aprovação do respectivo projecto pela câmara municipal; as mencionadas

no § 1.º podem dividir-se e alienar-se nos termos gerais da propriedade.

**Artigo 14.º**

Os proprietários podem usar os bens comuns, em conformidade com o respectivo fim, e sem inibir os consortes do exercício de igual direito.

**Artigo 15.º**

O direito dos proprietários aos bens comuns será, na falta de título em contrário, representado por uma quota igual à percentagem ou permilação prevista no n.º 2.º do artigo 3.º

**Artigo 16.º**

Salvo disposição em contrário, os proprietários contribuirão para as despesas relativas aos bens comuns e aos serviços de interesse comum, na proporção da quota referida no artigo anterior. § único. Nas despesas dos ascensores, porém, só comparticiparão os proprietários cujas fracções autónomas por elas forem servidas.

**Artigo 17.º**

As obras que constituam inovação dependem da aprovação, em assembleia, dos condóminos que representem dois terços do valor total do edifício. § único. Não são permitidas inovações nos bens comuns que possam prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

**Artigo 18.º**

As obras inovadoras serão pagas pelos proprietários nos termos do artigo 16.º Os proprietários

dissidentes só poderão, no entanto, ser compelidos a concorrer para as respectivas despesas se a sua recusa for judicialmente havida como infundada. § 1.º O proprietário cuja recusa se tiver como fundada poderá compor participar a todo o tempo nas inovações, mediante o pagamento da quota correspondente nas despesas de execução e manutenção da obra efectuada, contanto que essa comparticipação não cause um prejuízo infundado aos outros proprietários.

§ 2.º As inovações aprovadas podem ser imediatamente executadas, desde que um ou alguns dos condóminos suportem os respectivos encargos.

**Artigo 19.º**

As reparações indispensáveis e urgentes nos bens comuns podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, mediante a iniciativa de qualquer proprietário, para serem pagas a final por todos, na proporção devida.

**Artigo 20.º**

No caso de destruição de todo o edifício, ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos poderá exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.

**Artigo 21.º**

No caso de destruição de uma parte menor, poderá a assembleia deliberar, por dupla maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.

§ 1.º Os proprietários que não quiserem comparecer nas despesas da reconstrução poderão ser obrigados a ceder os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado por avaliação.

§ 2.º O proprietário alienante poderá escolher o condomínio, ou condónimos, a quem a cedência deverá ser feita.

Artigo 22.º

E obrigatoria a realização do seguro do edifício contra os riscos de incêndio.

§ único. Qualquer dos condóminos pode compeir os restantes à efectivação e manutenção do seguro, quando o administrador não venha providenciado oportunamente para este efeito.

Artigo 23.º

A acta da sessão que tiver deliberado sobre quaisquer despesas constituirá título executivo, nos termos do artigo 46.º do Código de Processo Civil, contra o proprietário que deixar de entregar, no prazo estabelecido, a sua quota-partes, à qual acrecerão os juros legais de mora.

Artigo 23.º A

O crédito por encargos previstos neste regulamento beneficia de privilégio mobiliário especial, nos termos do n.º 4.º do artigo 882.º do Código Civil, e de privilégio imobiliário, nos termos do n.º 2.º do artigo 887.º do mesmo código.

Artigo 24.º

Os direitos e obrigações de cada proprietário nos bens comuns são inseparáveis da propriedade singular,

a qual não poderá, em caso algum, ser transmitida ou onerada, independentemente daqueles direitos e obrigações.

Artigo 25.º

Nenhum proprietário poderá renunciar os seus direitos aos bens comuns com o fim de se escusar aos encargos correspondentes.

Artigo 26.º

A administração dos bens comuns compete à assembleia dos proprietários e a um administrador por ela eleito.

§ 1.º Os organismos e empresas legalmente autorizados a construir prédios para venda de fracções autónomas, a prestações, em regime de propriedade resolúvel, poderão nos contratos celebrados com os adquirentes, reservar para si a administração dos bens comuns enquanto todo o edifício não for objecto de propriedade absoluta.

§ 2.º Neste caso não haverá administrador designado pela assembleia, mas, sem a anuência desta, não poderão fazer-se quaisquer inovações nos bens comuns, nem modificar-se os serviços de interesse comum previstos nos contratos de venda ou em outros actos por estes pressupostos, salvo o sujeito for injustificado.

§ 3.º Na hipótese dos dois parágrafos antecedentes, a assembleia deve pronunciar-se, nos termos do artigo seguinte, sobre o organamento e as condições de administração, se esta não for remunerada por quantia fixa ou calculada directa e exclusivamente pelos contratos de venda das fracções autónomas.

Artigo 27.<sup>o</sup>

Cada proprietário terá, dentro da assembleia, tantos votos quantas as unidades inteiros que se contiverem na percentagem ou permilagem a que se refere o n.<sup>o</sup> 2.<sup>o</sup> do artigo 3.<sup>o</sup>

Artigo 28.<sup>o</sup>

A assembleia reunirá uma vez por ano, na primeira quinzena do mês de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e, bem assim, para a aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.

§ 1.<sup>o</sup> A assembleia poderá reunir sempre que seja necessário, mediante convocação do administrador ou dos proprietários que representem, pelo menos, 25 por cento do valor total do edifício.

§ 2.<sup>o</sup> A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade de celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios dos proprietários entre si, ou deles com o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância deste regulamento ou das decisões da assembleia ou do administrador, contanto que o montante dessas penas não exceda um quarto do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

Artigo 29.<sup>o</sup>

A assembleia terá as suas sessões no lugar designado pelo administrador, ou pelos proprietários referidos no § 1.<sup>o</sup> do artigo anterior, e será convocada por meio de circular enviada, com cinco dias de antecedência, aos condóminos, mediante correspondência registada, com aviso de recepção.

Artigo 30.<sup>o</sup>

A assembleia, sem prejuízo do disposto no artigo 17.<sup>o</sup>, deliberará por maioria dos votos representativos de todo o capital investido.

§ único. Se não comparecer o número de proprietários suficiente para se obter o necessário vencimento, será convocada nova sessão dentro dos dez dias imediatos, podendo então a assembleia deliberar por maioria dos votos dos proprietários presentes, desde que estes representem, pelo menos, um terço do valor do edifício.

Artigo 31.<sup>o</sup>

As deliberações da assembleia contrárias à lei ou ao regulamento aprovado pelos interessados poderão ser anuladas a requerimento de qualquer dos condóminos.

§ 1.<sup>o</sup> A acção será proposta dentro do prazo de vinte dias, a contar da deliberação, quanto aos que a não aprovaram, ou da comunicação da deliberação, quanto aos condóminos ausentes à sessão.

§ 2.<sup>o</sup> Pode ser requerida a suspensão das deliberações da assembleia, nos termos dos artigos 403.<sup>o</sup> e 404.<sup>o</sup> do Código de Processo Civil.

§ 3.<sup>o</sup> A representação judicial dos outros condóminos competirá ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Artigo 32.<sup>o</sup>

O administrador será nomeado e exonerado por deliberação da assembleia dos proprietários.

§ 1.<sup>o</sup> Se a assembleia o não fizer, poderá a nomeação ser feita pelo tribunal da situação do prédio, a requerimento de qualquer dos condóminos.

§ 2.º O tribunal poderá também destituir o nomeado, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que ele praticou graves irregularidades ou agiu com manifesta negligência no exercício das suas funções.

§ 3.º O cargo de administrador pode ser remunerado, dura pelo prazo renovável de dois anos e será desempenhado por um dos proprietários ou por terceiro.

Artigo 33.º

São atribuições principais do administrador:

- 1.º Convocar a assembleia dos proprietários, nos termos do artigo 28.º;
- 2.º Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- 3.º Efectuar e manter o seguro do edifício contra os riscos de incêndio, sob pena de se tornar responsável pelos prejuízos resultantes da sua falta;
- 4.º Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- 5.º Propor acção executiva contra os proprietários que deixarem de entregar, dentro do prazo estabelecido, a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- 6.º Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- 7.º Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- 8.º Executar as deliberações da assembleia.

Artigo 34.º

O administrador pode agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, no exercício das atribuições conferidas no artigo an-

terior, ou quando devidamente autorizado pela assembleia.

§ 1.º Pode igualmente ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.

§ 2.º Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou de posse dos bens comuns, salvo a atribuição de poderes especiais ao administrador pela assembleia dos proprietários.

§ 3.º Compete também ao administrador representar o conjunto dos proprietários perante as autoridades administrativas.

Artigo 35.º

O administrador terá os seguintes livros:

De receitas e despesas;  
De actas;  
De inventário dos bens de propriedade comum.

Artigo 36.º

Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, que neste caso poderá ser convocada pelo proprietário impugnante.

Palácio de S. Bento, 30 de Agosto de 1955.

*José Gabriel Pinto Coelho.*

*Guilherme Braga da Cruz.*

*Julio César da Silva Gonçalves.*

*Henrique José Quirino da Fonseca.*

*Indácio Peres Fernandes.*

*Manuel Duarte Gomes da Silva, relator.*