

PREFÁCIO

Sou um leitor, de há longa data, das obras da autoria do Senhor Dr. Francisco Cabral Metello, incluindo as edições anteriores deste *Manual de Administração de Condomínios*.

Em conformidade, não é novidade a mestria e o saber aprofundado que perpassam as páginas desta obra, quer pelo enquadramento realizado ao âmbito e extensão do direito de propriedade, onde se enquadra o instituto da propriedade horizontal, enquanto forma especial daquele, quer pela análise pungitiva que o Autor efetiva a cada preceito, anotada com o registo dos elementos histórico, sistemático e teleológico, com os comentários práticos decorrentes do conhecimento real das questões que se suscitam, assim como enriquecida com a mais recente doutrina e jurisprudência dos Tribunais Superiores.

É consabido que o incremento habitacional em regime de propriedade horizontal, exige uma adequada gestão de condomínios, à qual se dedicam particulares e pessoas coletivas, quer para a adequada administração dos elementos burocráticos, fiscais, organizativos e contabilísticos. Por outro lado, as relações sociais emergentes entre condóminos e terceiros são suscetíveis de gerar conflitos e resistências, que demandam a condução dos respetivos procedimentos de acordo com o regime legal vigente.

Nesta senda, o *Manual* é um precioso recurso de trabalho, constituindo um excelso contributo para a aproximação do direito enquanto doutrina, ao direito enquanto prática quotidiana, em sede da administração de condomínios. Trata-se de um trabalho com elevado pendão esclarecedor e exemplificativo, de que são exemplo as minutas anexas, com ampla abordagem da natureza jurídica e requisitos da propriedade horizontal, dos direitos e deveres dos condóminos, dos órgãos condominiais, dos procedimentos devidos, *maxime* na convocação, funcionamento, quórum, votação e impug-

nação das assembleias de condóminos, das questões subjacente às obras de conservação e manutenção das partes comuns do edifício e, ainda, das matérias referentes à gestão económico-financeira, seguros, legislação e regulamentos aplicáveis.

A 4ª edição, que ora tenho a honra de prefaciar, consolida o desdobramento temático com o ajuste decorrente da publicação da Lei nº 8/2022, de 10 de janeiro, que introduziu expressivas alterações ao instituto da propriedade horizontal, designadamente no âmbito da representação em juízo do condomínio (artº 1437º, nº 1, do Código Civil), da densificação dos direitos de participação e de informação dos condóminos (artº 1431º, do CC), mas igualmente dos deveres (nestes, incluídas as prestações de condomínio), da maior exigência de concretização do regulamento de condomínio (artº 1429º-A, nº 2, do CC) e dos deveres específicos da administração do condomínio, com “a crescente preocupação do legislador em responsabilizar a figura do administrador de condomínio”, designadamente por decorrência do estatuído no nº 3, do artº 1436º, do mesmo Código.

Razão por que felicito os Autores pela mais valia desta obra no plano editorial do regime da propriedade horizontal, estando certo que o leitor de cada página do *Manual*, associar-se-á a este reconhecimento.

JOEL TIMÓTEO RAMOS PEREIRA

Juiz de Direito

NOTA DE ABERTURA

“A casa de alguém é o seu castelo.”¹

Foram várias as motivações que levaram à elaboração do presente trabalho, neste momento trazido à luz dos leitores.

Desde logo, o “*desafio*” pelo prazer de ultrapassar barreiras.

A ideia do “*Manual*” seguiu-se ao prazer de agregar ideias, vivências e conhecimentos adquiridos ao longo de décadas.

Houve, desde logo, a certeza de que, pela “*união*” destes fatores nos poderíamos tornar mais fortes.

Com efeito, o tema do “*Condomínio*” encontra-se intimamente relacionado com o *instituto* da *Propriedade* e da *Compropriedade*, matérias habitualmente preleccionadas nas Faculdades de Direito, no curso de *Direitos Reais*.

Todavia, o “*Condomínio*” não constitui um tema da “*moda*” – contrariamente à ideia pré-concebida – mas sim, um tema do momento. Nem se julgue, representar uma questão puramente académica; eventualmente desprovida dalgum interesse, ou sentido prático.

Bem, pelo contrário! Simboliza todo um momento intemporal, controverso e transversal na Sociedade. Não obstante, o fenómeno da transformação das cidades – outrora apenas um em cada cinco habitantes residia na tão almejada: “*casa própria*”; na atualidade, dá-se precisamente o inverso.

A tarefa ora proposta antevê-se algo espinhosa e ingrata. Apresenta e/ou representa todo um “*Universo*” de novas relações: proprietários/condó-

¹ Coke, Edward, Advogado inglês (1552-1634).

minos, arrendatários, usufrutuários, administradores de condomínios, entre outros intervenientes.

O próprio papel do **administrador** já não se confina à simples cobrança de quotas e, posterior liquidação das designadas “*despesas comuns*”.

Hoje, necessita dominar uma vasta legislação conexas e dispersa por vários diplomas legais (v.g. Lei do Ruído, Alojamento Local, “**RGPD**” – Regulamento Geral sobre Proteção de Dados (Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016), “**SCIE**” (Segurança contra incêndios em edifícios – Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de Novembro), entre outros diplomas...

Como convocar? Quem convocar? A quem compete a realização das designadas “*obras de conservação do edifício*”? E, qual a sua periodicidade? A quem incumbe a responsabilidade pela liquidação da quotização? Ao proprietário/condómino? Então, e se a fração estiver arrendada? Como *deve(rá)* o Administrador proceder perante condóminos relapsos?... Convocar uma Assembleia? Ordinária ou Extraordinária? Existe(rá), Fundo Comum de Reserva no Condomínio? Como proceder no caso de reparações indispensáveis e urgentes? (In)Existência do Seguro de Incêndio? (In)Existência de Regulamento? A quem incumbe a realização deste? Condóminos? Administrador? Tipos de quóruns: constitutivos/deliberativos?

Todas estas questões encontram patamares diferenciados de “*coresponsabilidades*”. E, conseqüentemente de soluções.

Nestas circunstâncias, considerámos por conveniente reunir nesta publicação as principais dificuldades que diariamente “*desafiam*” os múltiplos intervenientes nas relações condominiais.

Em plena consciência, da profunda amplitude das contrariedades envolvidas, temos como primordial intenção, auxiliar todos aqueles – estudantes, juristas, condóminos, arrendatários, firmas de administração de condomínios... – se (preo)ocupam pela temática condominial.

Conscientes da importância da era digital – outro “*desafio*” que os autores ultrapassaram – afinal muitos leitores ainda privilegiam o uso de edições impressas.

Este “*Manual*” lê-se e relê-se, sublinha-se e anota-se, aqui dissipam-se dúvidas!...

Oxalá, a esta obra se sigam outras, efetuadas com o mesmo entusiasmo e estilo.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2020.

ÍNDICE

I

ENQUADRAMENTO: DIREITO DE PROPRIEDADE	15
1. Origem e evolução	15
2. Aquisição da propriedade: <i>formas</i>	24
3. Propriedade e <i>Registo Predial</i>	25
4. Direitos Reais: <i>preferência e sequela</i>	28
5. Defesa da propriedade	29

II

PROPRIEDADE HORIZONTAL	37
1. Génese e evolução	37
2. Objeto da propriedade horizontal	43
3. Aquisição e constituição da propriedade horizontal: <i>formas</i>	49
4. Requisito administrativo: a “ <i>licença (autorização) de utilização</i> ”, “ <i>fim da fração</i> ”	56
– Construção posterior a 1951, sem licenciamento	59
5. Registo	60

III

CONDOMÍNIO	67
1. Natureza jurídica: condomínio e condóminos	67
2. Condomínio: “ <i>RNPC</i> ” e “ <i>capacidade judiciária</i> ”	72
3. Título constitutivo (<i>escritura</i>)	75
– Percentagem ou permilagem das frações: <i>critério?</i>	78
– Alterações toponímicas	81

4. Partes comuns	81
– “Casa da porteira” (al. c) do nº 2 do artigo 1421º)	96

IV

DIREITOS & DEVERES CONDOMINIAIS	103
1. Direitos e deveres condominiais	103
2. Limitações condominiais	107
– Linha arquitetónica/arranjo estético	108
– Restantes alíneas (nº 2 do artigo 1422º do Código Civil)	113
– Ruído de vizinhança	117
3. “Encargos condominiais”	122
– Arrendatário e usufrutuário	127
4. Direitos de personalidade	132
– Animais (em apartamentos): proibição?	135
5. Direitos de autor	139

V

ÓRGÃOS CONDOMINIAIS	145
1. Assembleia dos condóminos	145
– Assembleia: <i>ordinária(s)/extraordinária(s)</i>	147
– “ <i>Quórum</i> ”: direito de participação	150
2. O administrador	152
– Funções do administrador	153
– “ <i>Novos desafios</i> ”	157
– Responsabilidade do administrador	158
– Administrador/Livro de Reclamações	162
3. Administrador provisório	162

VI

PROCEDIMENTOS CONDOMINIAIS	165
a) Convocatória e “ <i>Ordem de Trabalhos</i> ”	165
b) Funcionamento da Assembleia/Lista de Presenças	174
c) “ <i>Quórum</i> ” constitutivo/“ <i>quórum</i> ” deliberativo	180
– 1ª Convocatória/2ª Convocatória	180
d) A votação	181
e) Atas: Livro / “ <i>Livro de folhas soltas</i> ”. Elaboração e assinatura	183
f) Comunicação das deliberações	188

g) Impugnação das deliberações / Legitimidade	191
h) Compromisso arbitral	197
i) Regulamento do condomínio	199
– Elaboração/alteração do “ <i>Regulamento do condomínio</i> ”	200
– Regulamento e registo predial	205
VII	
OBRAS CONDOMINIAIS	207
1. Obras de conservação do edifício	207
– Conservação/manutenção (interior das frações autónomas)	215
2. Inovações	216
– Encargos com inovações	219
– Inovações ilícitas	224
3. Obras de acessibilidade e mobilidade	225
4. Reparações indispensáveis e urgentes	233
5. Destruição do edifício	236
VIII	
CONDOMÍNIO & R.G.P.D.	
(Regulamento Geral de Proteção de Dados)	241
IX	
CONDOMÍNIO & ALOJAMENTO LOCAL	269
X	
GARANTIA	279
XI	
GESTÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	289
1. Despesas e receitas condominiais	289
– Fundo comum de reserva	291
– Receitas condominiais	295
– Caso prático: loja, garagem, arrendatário, usufrutuário e alojamento local	297
2. Contas bancárias	303
– Quotização extraordinária/suplementar	304
3. Contencioso condominial	304

– Prescrição	306
– Penas pecuniárias/juros de mora	309
XII	
SEGUROS	313
1. Noções fundamentais: evolução e definições	313
– Elementos do contrato de seguro: definições, objeto e garantias do contrato	315
– Características do contrato de seguro	316
2. Seguro obrigatório	318
3. Acidentes de trabalho	326
LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR	329
Código Civil	331
Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro (Relações entre condôminos e terceiros)	355
Código do Notariado	361
Decreto-Lei nº 269/94, de 25 de Outubro (Conta poupança-condomínio)	363
MINUTAS	367
1. Convocação de Assembleia de Condôminos	369
2. Convocação de Assembleia de Condôminos (usufrutuário)	370
3. Procuração	371
4. Exemplo de Livro de Protocolo	372
5. Exemplo de Livro de Protocolo (receção)	373
6. Condômino não residente / nova residência	374
7. Encargos de conservação e fruição / contrato de arrendamento	375
8. Nova procuração	376
9. Lista de presenças	377
10. Exemplo de ata	378
11. Comunicação a condôminos ausentes	379
12. Comunicação a assembleia de condôminos (discordância)	380
13. Requerimento para assembleia extraordinária de condôminos	381
14. Comprovativo de seguro de incêndio	382

15. Convocação de assembleia extraordinária de condóminos	383
16. Exemplo de nova ata (após reunião extraordinária)	384
17. Exemplo de inovação nos termos do nº 6 do artigo 1425º	385
18. Exemplo de junção de frações nos termos do nº 5 do 1422º-A	386
19. Exemplo de aviso – realização de obras nas frações	387
20. Carta por quotizações em dívida	388
21. Declaração	389
22. Carta por incomodidade	390
23. Contrato de porteira	391
24. Ação declarativa de anulação de deliberações condominiais	396
25. Processo de execução fiscal / Penhora de bens	402
26. Contrato de administração de condomínio	404
27. Contrato de trabalho a termo certo	407
28. Ação nos Julgados de Paz	409
REGULAMENTOS	415
1. Estatuto de Condomínio Fechado	417
2. Estatuto de Condomínio	437
3. Regulamento de Parque de Estacionamento	441
4. Regulamento de Piscina	446
5. Acordo de cedência e utilização de equipamentos	451
IMPRESSOS	455
Modelo 2 – Registo Nacional de Pessoas Colectivas	457
Formulários Violação de dados pessoais (alguns)	461
Formulários Videovigilância – Edifícios de Habitação – condomínio	471
Livro de Atas informatizadas (exemplo)	473
Termo de Abertura	475
Folha 1	476
Folha 60	477
Termo de encerramento	478
Ficha de segurança contra incêndio	479