

ÍNDICE

SIGLAS E ABREVIATURAS	5
NOTA SOBRE A 2.ª EDIÇÃO	7
ORIGEM E PROPÓSITO DESTE TEXTO	9
1. DO QUE SE FALA QUANDO SE FALA DE PROPRIEDADE HORIZONTAL	11
2. RELEVÂNCIA SOCIAL	17
3. PROBLEMAS CENTRAIS DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	19
4. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA	21
4.1. O Dec.-Lei 40 333, de 14 de outubro de 1955	21
4.2. O texto primitivo do CC	26
4.3. As alterações ao regime do CC	30
4.3.1. Os anos das alterações	30
4.3.2. Os diplomas de 25 de outubro de 1994	31
Aspectos gerais	31
O Dec.-Lei 267/94, de 25 de outubro (alterações pontuais várias)	31
O Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro (questões de administração do condomínio)	36

O Dec.-Lei 269/94, de 25 de outubro («contas poupança-condomínio»)	39
4.3.3. O Dec.-Lei 116/2008, de 4 de junho (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)	40
4.3.4. O regime da «Casa Pronta» (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)	42
4.3.5. A Lei 32/2012, de 14 de agosto (facilitação de algumas obras inovadoras, sobretudo as destinadas a uso por pessoas com mobilidade condicionada)	43
4.3.6. A Lei 8/2022, de 10 de janeiro (sumariada «Revê o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e o Código do Notariado»)	44
5. O REGIME VIGENTE	47
5.1. Objeto da propriedade horizontal	47
5.2. Partes comuns e frações autónomas	50
5.3. Título constitutivo e regulamento	55
5.4. Constituição	58
Menções obrigatorias	63
Menções facultativas	64
5.5. Direitos e obrigações dos condóminos	68
5.5.1. Principais direitos	68
5.5.2. Principais obrigações	69
5.6. A obrigação de contribuir para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns e para os serviços de interesse comum	73
A regra geral	73
As despesas com serviços de interesse comum	81
Outras regras especiais	81
Ênfase	83
Prescrição	83

5.7.	Propriedade horizontal e alojamento local	83
5.8.	Ambulatoriedade das obrigações dos condóminos	92
5.9.	Alteração	93
5.10.	Obras inovadoras	97
5.10.1.	Considerações gerais	97
5.10.2.	A regra-base quanto à necessidade de aprovação	99
5.10.3.	Obras de colocação de ascensores e de instalação de gás canalizado	100
5.10.4.	Obras de colocação de rampas de acesso e de plataformas elevatórias	103
5.10.5.	Restrição da regra do n.º 1 do art. 1425 às obras nas partes comuns	105
5.10.6.	A repartição dos encargos com as inovações	108
5.11.	Administração do condomínio	109
5.11.1.	Considerações gerais	109
5.11.2.	O Administrador	111
5.11.3.	A assembleia dos condóminos	120
5.11.3.1.	Competência	120
5.11.3.2.	Funcionamento	122
5.11.3.3.	Eficácia das deliberações	127
5.11.3.4.	Valor das atas das reuniões da assembleia de condóminos como títulos executivos	128
5.11.3.5.	Invalidade das deliberações	130
5.12.	Natureza do direito de condomínio	139
5.13.	Natureza jurídica do condomínio	141
6.	OUTRAS FORMAS DE ORGANIZAÇÃO DA PROPRIEDADE COLETIVA PRIVADA SOBRE EDIFÍCIOS	145
7.	A FORÇA EXPANSIVA DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	149
8.	UMA SÍNTESE DAS PRINCIPAIS INSUFICIÊNCIAS E DÚVIDAS DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	155

