

ANDRÉ ALFAR RODRIGUES

MANUAL PRÁTICO DO CONDOMÍNIO

O GUIA ESSENCIAL
[QUESTÕES, LEGISLAÇÃO & MINUTAS]

4.^a Edição



A A F D L
EDITORIA

Lisboa | 2025

ÍNDICE

PERGUNTAS E RESPOSTAS	15
Noções Gerais	15
1 – O que é um prédio constituído sob o regime da propriedade horizontal?	15
2 – O que é uma fração autónoma?	15
3 – Quem pode ser considerado como condómino?.....	15
4 – O que é o condomínio?.....	15
5 – Quais são as partes comuns de um prédio?	16
6 – O que é o regulamento do condomínio?.....	16
7 – O regulamento do condomínio é obrigatório?.....	16
8 – Quem deve elaborar o regulamento do condomínio?.....	17
9 – O que deve constar do regulamento do condomínio?.....	17
10 – O que é o fundo de reserva comum?	17
11 – Qual o montante de quotizações que deve ser afeto ao fundo de reserva comum?	17
12 – E se o fundo comum não for devidamente utilizado?	17
13 – Como obter o cartão de pessoa coletiva do condomínio?	18
14 – O condomínio encontra-se sujeito à inscrição no Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE)?	18
Título Constitutivo	19
15 – O que é um título constitutivo da propriedade horizontal?	19
16 – Quais os documentos necessários para a constituição de um prédio em propriedade horizontal?	19
17 – Como pode a propriedade horizontal ser constituída?	19
18 – O título constitutivo pode ser modificado?	19
19 – O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser declarado nulo?.20	20
20 – Quem tem legitimidade para arguir a nulidade do título constitutivo?	20
21 – É possível pedir a constituição da propriedade horizontal em Ação de Divisão de Coisa Comum?	20
22 – E se o projeto aprovado pela Câmara Municipal não coincidir com o título constitutivo da propriedade horizontal?	20
23 – Quem é o proprietário da casa da porteira?.....	21
24 – Os condóminos podem arrendar a casa da porteira?.....	21
25 – A casa da porteira só pode ser arrendada para habitação?	21
26 – É possível vender a casa da porteira?	21
27 – Quais as formalidades necessárias para arrendar uma parte comum do prédio?	22

Assembleia de Condóminos.....	23
28 – O que é a assembleia de condóminos?	23
29 – O que deve constar da primeira assembleia de condóminos?.....	23
30 – Existem limites às deliberações da Assembleia?.....	23
31 – Quando é que a assembleia de condóminos se deve reunir?	23
32 – É possível a assembleia de condóminos reunir-se em outra data?	24
33 – Se não puder estar presente na assembleia de condóminos, posso fazer-me representar por outra pessoa?	24
34 – Como devem as reuniões da assembleia de condóminos serem convocadas?.....	24
35 – O que deve indicar a convocatória da Assembleias de Condóminos?	24
36 – É possível a assembleia de condóminos ser convocada mediante a afixação de um aviso numa parte comum do edifício e colocação de avisos nas caixas de correio?.....	25
37 – E se não existir quórum para a reunião e não for indicada uma segunda data alternativa?	25
38 – As deliberações da assembleia têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes?.....	25
39 – O que fazer com as deliberações que carecem de unanimidade de todos os condóminos, se estes não compareceram na assembleia?	25
40 – E para os condóminos que não residem no prédio?	26
41 – É possível invalidar as deliberações da assembleia de condóminos?	26
42 – Qual o prazo que tenho para invalidar as deliberações tomadas em sede de assembleia de condóminos?.....	26
43 – A quem compete a representação judiciária dos condóminos?	26
44 – A reunião da assembleia de condóminos pode fazer-se através de meios telemáticos?	26
45 – Uns vizinhos pediram-me para os representar na próxima assembleia de condóminos. Posso fazê-lo?.....	27
46 – Como é apurado o número de voto de cada condómino?.....	27
47 – A quem compete a redação das atas das reuniões da assembleia de condóminos?.....	27
48 – O que deve conter uma ata da reunião da assembleia de condóminos?	27
49 – As atas são vinculativas para todos os condóminos?.....	28
50 – Quem é responsável por guardar as atas das reuniões das assembleias de condóminos?	28
51 – É possível assinar a ata digitalmente?	28
52 – E se um condómino se recusar a assinar a ata da reunião da assembleia de condóminos, mesmo tendo estado presente?	28
53 – É possível receber a atar da assembleia de condóminos por e-mail?	28
54 – Na qualidade de arrendatário, tenho o dever de participar nas assembleias de condóminos?	29

55 – É possível, mediante ata da assembleia de condóminos, desonerar um condómino do pagamento das quotizações do condomínio?	29
56 – Caso tenha votado contra uma remodelação numa parte comum do prédio, tenho de contribuir para essa obra?	29
57 – É necessário pedir a autorização dos condóminos se eu, por exemplo, pretender converter a minha habitação num escritório de advogados?	29
58 – É possível converter a minha habitação em alojamento local?	29
59 – Uma varanda é parte comum do prédio ou faz parte da fração autónoma?	30
60 – É possível transformar uma varanda numa marquise?	31
61 – O que é uma inovação?.....	31
62 – É necessário obter uma aprovação em assembleia de condóminos para instalar gás natural no prédio?	31
63 – Tenho um familiar com mobilidade reduzida. Preciso da autorização do condomínio para instalar uma rampa de acesso?	31
64 – Quem é responsável pelas despesas com inovações?	32
65 – É possível não pagar as inovações ao prédio, na proporção do valor da minha fração?	32
66 – O que posso fazer caso a assembleia de condóminos recuse o meu pedido para alterar o uso da minha fração?	32
67 – É possível o recurso à via arbitral, em caso de litígio?.....	32

Administração	33
68 – A quem compete a administração das partes comuns?	33
69 – Quem pode ser administrador?.....	33
70 – Quem nomeia o administrador?	33
71 – É possível exonerar um administrador pela via judicial, caso não seja possível exonerá-lo em sede de assembleia de condóminos?.....	33
72 – O cargo de administrador pode ser remunerado?.....	33
73 – Qual é a duração do mandato do administrador?	33
74 – O que acontece se um administrador não for eleito?.....	34
75 – Quais são as funções do administrador?.....	34
76 – É possível recusar o cargo de administrador?	35
77 – Em vez de atribuir uma remuneração ao administrador, é possível atribuir-lhe uma isenção do pagamento de quotas?.....	35
78 – Quem é o responsável por cobrar o valor das quotas em atraso?	35
79 – Quem deve intentar a ação contra o condómino que não regularizou a sua quotização a tempo?.....	36
80 – A ata de assembleia de condóminos constitui título executivo?	36
81 – O título executivo apenas abrange o valor das quotas?	36
82 – O proprietário de uma fração faleceu e já existem várias quotas em atraso. O que pode ser feito?	36

83 – E se um condómino faltoso entrar em insolvência?	37
84 – Rebentou um cano de esgotos e o administrador encontra-se de férias. O que posso fazer?	37
85 – Gostava de ter cópias dos documentos relativos ao condomínio. Como os posso obter?	38
86 – O administrador do condomínio não se digna a apresentar contas há vários anos. O que posso fazer?	38
87 – Quero vender a minha fração autónoma e o notário solicitou-me uma declaração de encargos da administração do condomínio. Tenho de a entregar?	38
88 – Vendi o meu apartamento. Sou obrigado a comunicar a venda ao administrador do condomínio?	39
Animais Domésticos	40
89 – Posso ter até quantos animais domésticos no meu apartamento?	40
90 – E se o cão do meu vizinho ladrar muito?	40
91 – Quis arrendar um apartamento, mas o senhorio informou-se que não aceita o meu animal de estimação. Tal é legalmente admissível?	40
92 – Pode o condomínio proibir-me de ter animais no meu apartamento?	40
Contas Bancárias	41
93 – É necessário criar uma conta bancária para o condomínio?	41
94 – Como posso fazer uma gestão correta das contas do condomínio?	41
95 – Como posso abrir uma conta para o condomínio?	41
96 – É possível utilizar as contas pessoais dos administradores para gerir o dinheiro do condomínio?	42
Direito e Deveres dos Condóminos	43
97 – Quais são os direitos dos condóminos?	43
98 – Existem limitações aos direitos dos condóminos?	43
99 – Comprei o andar do lado. Posso juntar as duas frações sem ter de avisar os outros condóminos?	43
100 – O meu vizinho de baixo vai vender o seu apartamento. Tenho direito de preferência?	44
101 – Quem são os responsáveis pelas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do prédio?	44
102 – O nosso prédio tem uma arrecadação comum a todos, mas só o meu vizinho do lado o usa. Quem é responsável pela sua conservação?	44
103 – O meu prédio tem quatro pisos, mas o elevador só vai até ao terceiro andar. Sou obrigado, enquanto proprietário da fração do quarto andar, a pagar pelas despesas de conservação e manutenção do elevador?	45

104 – Sou obrigado a pagar pela construção da rampa de acesso se não lhe dou uso?.....	45
105 – O que acontece se parte do edifício for destruído?	45
Seguros	46
106 – Quais são os seguros obrigatórios?.....	46
107 – Quais os deveres da assembleia de condóminos em relação ao seguro obrigatório contra o risco de incêndio?	46
108 – É possível o condomínio subscrever um seguro multirriscos?	46
109 – O administrador tem algum dever quanto ao seguro obrigatório?	46
Elevadores	47
110 – Quais são os tipos de contratos de manutenção de elevadores que existem?.....	47
111 – Qual a periodicidade obrigatória para realização de inspeções nos ascensores?	47
112 – É obrigatória a instalação de um elevador?	47
Garagens	48
113 – Poderá um condómino autorizar a utilização da sua garagem a alguém estranho ao condomínio?.....	48
114 – Um lugar de garagem que corresponde a uma fração autónoma, poderá ser tapado?	48
115 – Posso pintar o portão da minha garagem de uma cor diferente das restantes?	48
Obras	49
116 – Podem realizar-se obras que modifiquem a estética do edifício?.....	49
117 – A quem compete decidir sobre a realização de obras de conservação e fruição nas partes comuns?	49
118 – Caso ocorra um sinistro no prédio e tal obrigue à realização de obras imediatas, quem é o responsável pela sua execução?.....	49
119 – Existem obras obrigatórias?	49
120 – É necessário pedir a autorização dos outros condóminos para realizar obras no meu apartamento?	50
Proteção de Dados	51
121 – É possível haver videovigilância dentro do prédio?	51

LEGISLAÇÃO	53
Regime da Propriedade Horizontal	53
Propriedade Horizontal no Código Civil.....	58
Contas Poupança-Condomínio.....	70
Regime Geral do Ruído.....	73
Animais em Prédios Urbanos	92
Procedimentos Cautelares – Suspensão de Deliberações Sociais	93
Do Suprimento da Deliberação da Maioria Legal dos Comproprietários ..	95
Nomeação de Administrador na Propriedade Horizontal.....	96
Exoneração do Administrador na Propriedade Horizontal	97
Funcionamento de Assembleia	98
Encargos e Despesas no Regime do Arrendamento	105
Encargos e Despesas no Regime de Locação Financeira	106
Documento Instrutório para Escritura ou Documento Particular	
Autenticado de Alienação de Fração Autónoma.....	107
Regime de Manutenção e Inspeção de Ascensores, Monta-Cargas,	
Escadas Mecânicas e Tapetes Rolantes.....	108
Estabelecimento de Alojamento Local em Condomínios Habitacionais ...	130
Regime da Construção, Acesso e Instalação de Redes e Infra-Estruturas	
de Comunicações Eletrónicas	134
Regime da Mobilidade Elétrica – Carregadores de Veículos Automóveis	
em Condomínios	140
Regime da Segurança contra Incêndios em Edifícios – SCIE	145
Acessibilidade a Espaços Públicos, Equipamentos Coletivos e Edifícios	
Públicos e Habitacionais	175
Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Recuperação	
de Prédio Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal	191
Rendimentos Prediais das Partes Comuns.....	197
Circular n.º 15/2008, de 07/10/2008, da Divisão dos Serviços de IRS	200
Ficha Técnica de Habitação	201
Procede à criação do livro de obra eletrónico e à extinção da Ficha	
Técnica de Habitação.....	214
 MINUTAS.....	 217
Regulamento do Condomínio	217
Convocatória para Assembleia Geral de Condóminos.....	225
Procuração para Representação em Assembleia de Condóminos	226
Carta a Condómino Ausente	227
Ata de Assembleia-Geral de Condóminos.....	228

Interpelação para Pagamento de Rendas em Atraso	231
Requerimento à Câmara Municipal de Vistoria para Constituição da Propriedade Horizontal	234
Regulamento de Vistoria de Prédio Já Construído	235
Requerimento de Certidão do Auto de Vistoria	236
Requerimento de Averbamento da Propriedade Horizontal na Repartição de Finanças.....	237
Constituição de Propriedade Horizontal	238
Aviso de Obras	241
Contrato de Empreitada	242
Contrato de Administração de Condomínio.....	255
Carta de Reclamação de Ruído	258
Contrato de Porteira	259
Ação de Anulação de Deliberação de Assembleia de Condóminos	262
Sobre o Autor.....	267