



# DIÁRIO DO GOVERNO

PREÇO DESTE NÚMERO — 1\$60

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e à assinatura do *Diário do Governo*, deve ser dirigida à Administração da Imprensa Nacional. As publicações literárias de que se recibam 2 exemplares anunciam-se gratuitamente.

ASSINATURAS	
As três séries . . . Ano 360\$	Semestre . . . . . 200\$
A 1.ª série . . . . . 140\$	» . . . . . 80\$
A 2.ª série . . . . . 120\$	» . . . . . 70\$
A 3.ª série . . . . . 120\$	» . . . . . 70\$

Para o estrangeiro e ultramar acresce o porte do correio

O preço dos anúncios (pagamento adiantado) é de 4\$50 a linha, acrescido do respectivo imposto do selo. Os anúncios a que se refere o § único do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 37701, de 30 de Dezembro de 1949, têm a redução de 40 por cento.

## Imprensa Nacional de Lisboa

### AVISO IMPORTANTE

Comunica-se aos interessados que se encontram publicados os índices da 1.ª série do «Diário do Governo» respeitantes aos anos de 1946 a 1948, os quais poderão ser-lhes enviados desde já, mediante pedido feito a esta Imprensa.

### SUMÁRIO

#### Ministério da Justiça:

**Decreto-Lei n.º 40 333** — Estabelece o regime da propriedade horizontal.

#### Ministério das Finanças:

**Decreto-Lei n.º 40 334** — Abre um crédito no Ministério das Finanças, a favor do Ministério dos Negócios Estrangeiros, destinado a reforçar a verba inscrita no n.º 2) do artigo 21.º, capítulo 3.º, do orçamento do segundo dos mencionados Ministérios — Dispensa do cumprimento das formalidades legais as despesas realizadas por conta do referido reforço e autoriza a 7.ª Repartição da Direcção-Geral da Contabilidade Pública a pôr à ordem do Ministro dos Negócios Estrangeiros as importâncias que lhe forem requisitadas em conta do crédito aberto pelo presente decreto-lei.

### MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

#### Gabinete do Ministro

#### Decreto-Lei n.º 40 333

1. *Origens e actualidade do instituto da propriedade horizontal.* — A figura da chamada *propriedade horizontal* ou *propriedade por andares*, que o presente diploma se propõe regular, depois de ouvida a Câmara Corporativa, parece ser desde há muito conhecida nas nossas leis pátrias. Já no título LXVIII do livro I das Ordenações Filipinas se dispunha assim: «Se uma casa for de dois senhores, de maneira que de um deles seja o sótão e de outro o sobrado, não poderá aquele cujo for o sobrado fazer janela sobre o portal daquele cujo for o sótão, ou lógea, nem outro edifício algum».

Mais tarde, também o Código Civil (artigo 2335.º) faz menção da possibilidade de os diversos andares de um mesmo edifício pertencerem a proprietários dife-

rentes e define, embora em termos muito elementares e deficientes, as obrigações que, na falta de título, competem a cada um deles na reparação dos tectos, das paredes e das escadas do prédio.

Apesar disso, o instituto não conseguiu passar até agora do limbo das meras previsões legais para o campo das realidades práticas, sinal evidente de não corresponder, no pretérito, a nenhuma necessidade económico-social premente. Mas corresponde, sem dúvida, a uma necessidade dos tempos modernos, como de algum modo o atestam, não só a larga divulgação do sistema num grande número de países estrangeiros, mas também as reiteradas solicitações que entre nós têm sido feitas ao Governo no sentido de ser dada execução ao disposto no artigo 30.º da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, e bem assim as proficientes considerações com que a Câmara Corporativa volta a justificar largamente a conveniência do regime da propriedade por andares.

Vários factores — uns de natureza puramente técnica, outros de índole económico-social — contribuíram para a consagração, nos sistemas jurídicos contemporâneos, de uma figura que, pelo menos entre nós, se diria condenada a não sair da letra morta dos textos legislativos.

De um lado está a necessidade que quase todos os estados modernos sentiram, em maior ou menor grau, de restringir de alguma forma o alargamento progressivo da área das grandes urbes, com o fim de facilitar a resolução, entre outros, do problema dos transportes colectivos — cujas dificuldades crescem naturalmente à medida que aumenta a distância do centro às zonas periféricas da cidade — e de impedir que à construção urbana fossem desnecessariamente sacrificados terrenos cuja utilização pode vir a fazer falta à agricultura num futuro mais ou menos próximo. E o único processo viável de alcançar semelhante objectivo, perante o aumento constante das populações e a intensidade crescente do urbanismo, consistiu na substituição do sistema tradicional das moradias independentes, mais a carácter com a pureza de costumes e a tranquilidade da nossa vida doméstica, pelo sistema dos blocos residenciais, mais adequado por sua vez às exigências da vida moderna nos grandes centros populacionais. A construção passou assim a desenvolver-se mais em altura, à custa do espaço aéreo, do que em superfície, à custa do solo.

Os progressos da técnica de construção, estimulados pelas necessidades da época, contribuíram por seu turno para desenvolver e consolidar o novo sistema.

Do outro lado está o desejo compreensível, manifestado a breve trecho por uma grande parte da população, de ver legalmente facultada a possibilidade de aquisição do domínio sobre cada uma das diversas fracções autónomas em que os grandes edifícios podem funcionalmente ser divididos, dada a impossibilidade

económica que para a generalidade passou a representar a aquisição da propriedade sobre todo o prédio.

As empresas construtoras e os próprios proprietários dos grandes blocos residenciais têm patrocinado lá fora essa natural aspiração das classes menos abastadas, não só porque o novo regime promete um notável incremento da construção, mas também porque através dele se rasgam novas perspectivas ao comércio da propriedade predial urbana.

É, a despeito dos graves inconvenientes que sempre se têm reconhecido nos regimes de comunhão de direitos, a maior parte das legislações modernas acabou afinal por admitir e regulamentar circunstanciadamente a propriedade por andares, atendendo aos apreciáveis benefícios que o sistema traz consigo, dentro dos grandes centros urbanos, relativamente à estabilidade das famílias, ao fomento da construção e ao investimento útil das pequenas economias da classe média da população.

**2. Caracteres e designação legal do novo regime.** — Os caracteres fundamentais do regime jurídico da vulgarmente chamada propriedade horizontal são dados pela verificação cumulativa das seguintes circunstâncias:

- a) A existência de várias propriedades singulares sobre as diversas fracções em que o prédio se subdivide;
- b) A articulação de todas as fracções num todo ou unidade, que é o edificio;
- c) A existência de bens comuns aos diversos proprietários.

Para a disciplina das relações provenientes do primeiro facto vigoram, em princípio, as normas relativas às chamadas relações de vizinhança.

Mas já o mesmo se não pode dizer no tocante ao segundo aspecto em que se desdobra o problema da propriedade horizontal: esse é privativo do novo instituto.

A disciplina dos bens comuns também parece ter, neste caso, carácter *específico*, na medida em que necessita afastar-se, em pontos fundamentais, do regime geral da comunhão; o que não surpreende, aliás, desde que se atenda à natureza acessória que revestem, em certo sentido, esse bens. As coisas comuns destinam-se, com efeito, a servir apenas o uso e fruição das diversas coisas sujeitas à propriedade singular. Assim se explica, por exemplo, a associação indissolúvel existente, em princípio, entre a propriedade singular e a propriedade comum, bem como a irrenunciabilidade e a indivisibilidade das coisas comuns, que de algum modo se acham consagradas como regra neste diploma.

\*

A Lei n.º 2030 usa as expressões «propriedade horizontal» ou «propriedade por andares» para designar esta forma especial de domínio. É a ideia da divisão por andares que vem já referida, como se viu, no artigo 2335.º do Código Civil.

A designação está hoje, porém, profundamente desactualizada. No novo sistema de construção cada um dos andares do edificio é frequentes vezes subdividido em diversas fracções, com uma independência igual ou semelhante àquela de que gozavam outrora, entre si, os diversos andares do mesmo prédio.

Limitar a possibilidade da divisão do domínio sobre o edificio ao regime da propriedade por andares equivalia, por consequência, a restringir o âmbito do novo instituto, sem nenhuma justificação aceitável em face das condições peculiares da moderna construção urbana.

A expressão «propriedade horizontal», cuja origem vem explicada no duto parecer da Câmara Corpora-

tiva, também não será isenta de toda a crítica: primeiro, porque cada um dos proprietários, graças à sua participação nos bens comuns, pode ser afinal titular dum domínio cujo objecto se estende por diversos planos horizontais; segundo, porque no mesmo plano horizontal do prédio podem existir, à luz das considerações expostas, fracções contíguas capazes de justificar um domínio autónomo.

Mas tem sobre a precedente a vantagem de não fazer uma alusão tão explícita à ideia, superada pelos factos, da divisão do domínio por andares e a de estar largamente divulgada na doutrina e na jurisprudência, tanto nacionais como estrangeiras, para designar a nova espécie de domínio.

A falta de melhor, é essa a designação preferida pelo nosso diploma.

**3. Constituição da propriedade horizontal: requisitos a que obedece.** — A aplicação do regime específico da propriedade horizontal não fica, porém, dependente da simples vontade dos interessados.

É que a propriedade horizontal, se constitui normalmente uma forma louvável de assegurar a estabilidade das famílias e de facultar à classe média o acesso à propriedade predial urbana; pode converter-se para além de certos limites num factor de promiscuidade das pessoas e numa fonte permanente de discórdias e de litígios entre os diversos proprietários.

Para acautelar esse risco, o projecto de regulamento emanado do Governo proclamava o princípio de que a propriedade por andares só deve ser reconhecida quando as diversas fracções do prédio constituam unidades habitacionais ou económicas distintas, suficientemente isoladas entre si (artigo 5.º), e tornava a constituição do novo regime dependente, em cada caso, duma autorização camarária fundamentalmente destinada a verificar a existência daquela condição prévia.

A Câmara Corporativa, concordando embora com o princípio geral enunciado, não deixou de salientar os inconvenientes do sistema da autorização camarária e de sugerir, por via deles, a solução consagrada no presente decreto, que tem a vantagem de ir mais directa e limitadamente ao encontro do objectivo fundamental visado pelo Governo.

Não se julgou, entretanto, necessário exigir para a constituição da propriedade horizontal a aprovação prévia do respectivo regulamento, muito embora seja provável e altamente desejável que uma grande parte dos interessados trate de definir preliminarmente o estatuto da sua propriedade. O regime da subordinação da propriedade horizontal à existência do regulamento, mesmo nos termos relativos em que o consagra o direito civil italiano (Código Civil, artigo 1138.º), pode, na verdade, criar embaraços e dificuldades aos interessados, designadamente quando seja instituído por meio de disposições testamentárias, e pouco adiantaria provavelmente, neste começo de vida do instituto, no tocante à segurança e clareza das relações entre os diversos proprietários, em face das disposições supletivas de carácter geral.

Nada obsta, porém, a que as partes, antes ou depois de constituída a propriedade horizontal, procurem definir em regulamento especial os bens e serviços comuns, os encargos comuns, o critério de repartição das diversas despesas, os direitos e obrigações dos vários proprietários, etc. Na falta ou insuficiência do estatuto é que vigora o comum das disposições (supletivas) deste decreto-lei.

Dão-se a seguir algumas indicações, necessariamente abreviadas, sobre os pontos capitais do novo regime.

**4. Definição dos bens comuns aos diversos proprietários.** — A ideia fundamental sobre a qual deve repou-

usar o critério de distinção entre as coisas comuns e as coisas de propriedade singular parece ser esta: devem considerar-se comuns, na falta de título em contrário, as coisas que se encontram afectadas ao uso comum dos diversos proprietários.

Não significa isto que as duas ideias — *uso em comum* e *propriedade comum* — andem necessariamente associadas no capítulo do domínio horizontal. Concebe-se perfeitamente que uma coisa possa ser usada por alguns ou todos os interessados, que todos os co-utentes concorram por esse facto para as respectivas despesas de conservação e funcionamento, e, no entanto, a propriedade dela caiba a um ou a alguns deles apenas.

Mas não é esse o regime correspondente à intenção com que, em regra, agem os interessados.

Quando uma coisa se destina a servir diversos proprietários e o título constitutivo do domínio horizontal a não atribui, em propriedade exclusiva, a um ou a alguns deles somente, é de presumir que a quiseram considerar comum.

É esse também, em princípio, o regime mais *justo e razoável*: por consequência, o que a lei deve considerar aplicável, na falta de convenção em contrário.

O decreto não adoptou, porém, o critério supletivo que à primeira vista melhor parece harmonizar-se com a ideia exposta e que é o de considerar comuns as coisas que se encontram afectadas ao uso comum. Preferiu-se a fórmula de sentido negativo, consagrada pelo n.º 5.º do § 1.º do artigo 13.º e semelhante à perfilhada pelo artigo 5.º da Lei francesa de 28 de Junho de 1938, para fazer incidir sobre o proprietário interessado em sustentar a propriedade singular das coisas, cuja natureza comum é reivindicada por outrem, o ónus de destruir o pressuposto da comunhão.

Ao lado, porém, das coisas *presuntivamente* comuns, mencionadas a título exemplificativo nos quatro primeiros números do § 1.º, o artigo 13.º consagra ainda, por sugestão da Câmara Corporativa, a existência da categoria das coisas *obrigatoriamente* comuns.

Também estas se presumirão, nos termos e por força do n.º 5.º do § 1.º, *adquiridas* ou *custeadas em comum*. Mas, ao contrário do que sucede com as coisas só *presuntivamente* comuns:

- a) Não vale, quanto a elas, qualquer convenção tendente a excluir a comunhão;
- b) Os proprietários que as tenham custeado podem, em princípio, reclamar a todo o tempo dos restantes condóminos a correspondente indemnização;
- c) A falta de pagamento desta indemnização, mesmo depois da interpelação respectiva, não obsta à comunhão.

**5. Direitos e obrigações dos proprietários em relação aos bens comuns.** — O princípio estabelecido no artigo 15.º, segundo o qual o direito dos proprietários sobre os bens comuns é proporcional ao valor das respectivas fracções do edificio, assenta, por um lado, na presunção de que cada um deles ou os respectivos antecessores tenham contribuído para a construção ou aquisição das coisas comuns nessa mesma proporção e está, por outro lado, em manifesta correlação com a norma estabelecida para a repartição dos encargos correspondentes às mesmas coisas.

Poderá dizer-se, é certo, que se trata de um critério bastante empírico e que tem muito de arbitrário e de artificial, na rigidez aritmética com que funciona.

Mas, além de ser bastante razoável, não é fácil encontrar um outro princípio geral capaz de exprimir com maior rigor a desigualdade de direitos que parece impor-se entre os diversos proprietários relativa-

mente aos bens comuns e susceptível duma aplicação prática tão simples.

Por estas razões se explica, aliás, que a mesma solução tenha sido adoptada na generalidade das legislações estrangeiras.

O valor das fracções do prédio que se toma por base para o cálculo do direito referido no artigo 15.º, e bem assim para a generalidade dos casos, em que esse valor assume relevância dentro do presente diploma, deve reportar-se sempre à data da construção.

Não parece realmente justa, nem sequer se coaduna com a presunção sobre que assenta, em grande parte, o critério fixado no artigo 15.º, a possibilidade de um dos condóminos ver aumentados os seus direitos relativos às coisas comuns pelo simples facto de certas obras mais tarde efectuadas, um arrendamento vantajoso ou uma instalação de certo estabelecimento comercial ou industrial posteriormente realizado terem aumentado o valor da respectiva fracção dentro do edificio.

A regra fixada no artigo 16.º, quanto à repartição dos encargos com a manutenção (reparação, gozo e funcionamento ordinário) das coisas comuns ou dos bens affectados ao uso comum (ainda que sujeitos a propriedade singular), está em perfeita harmonia com o princípio estabelecido no artigo anterior relativamente à quota de cada um dos condóminos sobre as coisas comuns e obedece um pouco à ideia de que o uso feito por cada um deles será, tanto quanto é possível medi-lo e confrontá-lo com o dos outros, proporcional — ou muito próximo disso — ao valor relativo das suas fracções.

Como corolário desta ideia, importa desde logo tirar a conclusão de que o critério de repartição dos encargos será diferente quando o uso das coisas comuns se realize em condições de perfeita igualdade entre todos os co-utentes ou exprima claramente uma desigualdade distinta daquela que serve de base ao critério geral do presente diploma.

Estas considerações ajudam também a compreender desde logo o disposto nos dois parágrafos do artigo 16.º A despeito das observações formuladas pela Câmara Corporativa, não parece justa a solução de obrigar a comparticipar nas despesas de conservação ou de benfeitorização dos diversos lanços da escada (apesar de esta ser considerada, em princípio, *coisa comum*) os proprietários que deles se não servem normalmente, como no geral acontece com os donos e habitantes de cada andar em relação aos lanços que dão acesso para os andares superiores.

A solução consagrada no decreto diverge bastante da consignada no artigo 2335.º do Código Civil: enquanto este exonera injustificadamente das despesas de reparação de cada lanço da escada proprietários que dele se servem normalmente, o decreto apenas exime do encargo os condóminos que normalmente se não utilizam do lanço a reparar ou benfeitorizar, ou sejam os proprietários dos andares inferiores.

Critério análogo foi adoptado relativamente aos ascensores, para cuja conservação e funcionamento também não seria justo que fossem obrigados a contribuir os proprietários do rés-do-chão ou da cave do edificio que os não utilizem. Este simples princípio de exclusão não bastará, é certo, para estabelecer o regime de justiça ideal entre os diversos proprietários: basta considerar que os andares mais altos são muitas vezes os que valem relativamente menos e, no entanto, os respectivos ocupantes são, relativamente também, os que maior uso fazem no geral dos ascensores e mais agravam, por conseguinte, as despesas do seu funcionamento.

Parece preferível, porém, deixar apenas consignada, por agora, a regra (supletiva) de proporcionalidade do artigo 16.º Aos interessados fica, evidentemente,

aberta a possibilidade de a substituírem por qualquer outro critério, que pode bem ser o da adopção duma taxa progressiva e variável com a altura dos diversos andares.

**6. Inovações nas coisas comuns. Reconstrução do prédio parcial ou totalmente destruído.** — Os artigos 17.º e 18.º procuram conciliar, no concernente às inovações a introduzir nos bens comuns, o interesse dos proprietários que fundadamente pretendam melhorar estes bens, em ordem a aumentar as vantagens ou benefícios produzidos pelas coisas sujeitas à sua propriedade singular, e o interesse dos outros proprietários em não serem, imprevista e inopinadamente, compelidos a contribuir para essa melhoria geral num momento em que não possam ou lhes não convenha fazê-lo.

Em face do regime especial consagrado pelo artigo 17.º quanto à aprovação das inovações, não repugnarão aceitar o princípio, consignado por sua vez no § 2.º do artigo 18.º, da possibilidade de imediata execução das obras de inovação, desde que os proprietários que lhes deram a sua aquiescência ou outros se declarem dispostos a suportar os respectivos encargos. A posição dos dissidentes parece suficientemente acautelada mediante a limitação constante do § único do artigo 17.º

Quando as obras hajam sido aprovadas pela maioria qualificada exigida no artigo 17.º e os interessados se não declarem dispostos a prescindir da contribuição dos ausentes ou dissidentes para o custeio da sua realização, deixa-se ao prudente arbítrio do juiz a decisão sobre se as razões apresentadas pelo proprietário dissidente para se escusar da comparticipação nas despesas são, de facto, pertinentes.

As considerações atendíveis do proprietário tanto podem referir-se às próprias obras, apreciadas na sua utilidade geral ou vistas à luz das vantagens e inconvenientes que podem acarretar para o opositor, como fundar-se na situação particular deste, designadamente em razões de mera oportunidade económica.

O juiz deverá agir, na apreciação das razões invocadas como fundamento da escusa, com a maior cautela e prudência, de modo a evitar, por um lado, soluções que representem uma injustificável violência da vontade da maioria sobre a vontade do proprietário dissidente e a impedir, por outro lado, que os condóminos minoritários prejudiquem, por simples capricho ou má compreensão dos seus deveres de solidariedade, a realização das obras de manifesto interesse comum.

Muito diferente do enunciado é o regime especial válido para as reparações indispensáveis e urgentes, cuja natureza se não compadece, obviamente, com a necessidade da aprovação pela assembleia. A assembleia poderá sempre, no entanto, dentro dos poderes que lhe competem, apreciar a natureza das reparações efectuadas, nos termos do artigo 19.º, e discutir, portanto, a regularidade da actuação de quem tomou a iniciativa de as promover.

\*

Muito semelhante ao descrito a propósito das obras de inovação é o conflito suscitado entre os proprietários que aprovam e os que não aprovam a reconstrução, na hipótese de o edifício sobre o qual se haja instituído o regime da propriedade horizontal ser parcial ou totalmente destruído.

Elas são análogas as razões que tornam difícil a escolha de uma solução para o problema.

Baseado nos ensinamentos de algumas legislações estrangeiras, o decreto fixou-se na solução ecléctica constante dos artigos 20.º e 21.º

Quando a destruição é total ou apenas deixa de pé uma parte do edifício que representa o máximo de um

quarto do valor que este possuía antes de ser destruído, só por unanimidade dos interessados poderá ser válidamente tomada a deliberação de o reconstruir. A destruição atinge aqui uma parte tão considerável do prédio e há, por outro lado, uma tão intensa valorização dos terrenos para construção nos centros urbanos, onde é natural que o regime da propriedade horizontal venha a prosperar, que não se teve relutância de maior em sobrepor o interesse do proprietário que isoladamente prefere a venda do terreno e dos materiais ao de todos aqueles que optem pela reconstrução. Tanto mais quanto é certo que a assembleia pode perfeitamente aprovar um processo de venda que, sem defraudar os interesses do dissidente tutelados pelo artigo 20.º, faculte no fim de contas a reconstrução que os outros pretendam efectuar sobre o mesmo terreno.

Quando a destruição não atinja a gravidade relativa indicada no artigo 20.º, já se justifica que o interesse dos dissidentes seja até certo ponto sacrificado ao da maioria qualificada, definida na disposição imediata, que opte pela reconstrução.

O sacrifício do interesse dos dissidentes não vai, no entanto, tão longe como no caso das inovações a realizar nos bens comuns.

Considerando que as despesas da reconstrução, sobretudo quando algum dos condóminos se recuse a participar nelas, serão no geral mais elevadas do que as da simples inovação nos bens comuns, o decreto não permite que, mesmo por decisão judicial, qualquer proprietário possa ser compelido directamente a participar nos encargos da reconstrução. Consente apenas que aos minoritários seja posta a alternativa resultante do disposto no § 1.º do artigo 21.º

Limita-se, em princípio, aos outros condóminos o círculo de pessoas a quem a cedência dos direitos do dissidente pode ser efectuada, para dar aos interessados a possibilidade de evitar o ingresso de estranhos na propriedade do edifício (muito embora semelhante risco exista permanentemente para os proprietários, em face da livre alienabilidade das fracções autónomas do prédio e do afastamento do direito de preferência entre os respectivos titulares) e de mais facilmente acordarem em nova planta para a reconstrução.

**7. Órgãos da administração.** — Tal como no comum das legislações estrangeiras, também o decreto confia a dois órgãos diferenciados a gestão dos assuntos de interesse comum ligados à propriedade horizontal.

São a assembleia dos proprietários, de um lado, e o administrador, do outro.

A natural preponderância da primeira sobre a actividade deste último reflecte-se em vários aspectos do novo regime, como seja no poder que a assembleia tem de livremente nomear e demitir o administrador (artigo 33.º) e na possibilidade de se recorrer para a assembleia, sem prejuízo, naturalmente, dos direitos de terceiro, dos actos praticados pelo administrador (artigo 36.º).

Quanto às deliberações da assembleia vale o princípio majoritário. Mas a maioria que, em princípio, decide na matéria não é a do simples número dos proprietários interessados; é antes a maioria do capital investido no edifício. Assim se explica que o artigo 28.º reconheça, em princípio, a cada proprietário um número de votos correspondente ao valor relativo da respectiva fracção.

À luz da mesma ideia se explica ainda o disposto no § único do artigo 31.º A maioria a que o preceito se refere, na hipótese de ser necessário convocar nova sessão pela razão aí indicada, não é a maioria numérica dos proprietários presentes. É a maioria ponderada desses proprietários, graduada, portanto, em função

do disposto no artigo 28.º Para este caso o que a lei exige ainda é determinado quórum: os proprietários presentes à segunda sessão (e não apenas os que subcreverem a deliberação tomada) devem representar, pelo menos, um terço do valor do edifício.

Há casos, porém, nos quais o decreto se afasta da regra majoritária que acaba de ser definida.

Quanto às inovações nas coisas comuns, exige, como se viu, uma maioria constituída por dois terços do valor investido no edifício. Para a reconstrução de que trata o artigo 21.º é indispensável, por seu turno, não só a maioria normal concernente ao valor, mas também a maioria do número dos condóminos.

**8. Considerações finais.** — No intuito de prevenir futuras dúvidas de interpretação, o decreto-lei resolve ainda, de modo explícito, o problema de saber se existe ou não direito de preferência a favor dos diversos proprietários, no caso da alienação de qualquer das fracções autónomas do prédio.

Consagra-se, nesse aspecto, a solução para a qual o projecto governamental já se inclinava e que o respectivo relatório dava como implicitamente contida no articulado proposto.

De facto, o direito de preferência constitui uma limitação aos poderes normais do proprietário e é quase sempre, como tal, uma restrição odiosa. Por outro lado, é fonte de fraudes frequentes destinadas a afastar o seu exercício e, por via disso, é causa também de suspeições constantes quanto à sinceridade do preço referido pelos contraentes nos títulos da alienação.

Por último, a sua consagração neste domínio parece contrariar de certo modo o espírito do novo instituto: o direito de preferência facilitaria a concentração do domínio sobre todo o prédio nas mãos de um ou alguns apenas dos primitivos proprietários, ao passo que o regime da propriedade horizontal visa não tanto favorecer a aplicação de capitais dos proprietários mais abastados como estimular o acesso a um lar próprio do maior número possível de famílias de modesta condição económica.

É certo que a consagração do direito de preferência tem, em contrapartida, a vantagem de prevenir em dados termos os diversos proprietários contra a possibilidade de ingresso de estranhos na comunhão do prédio. Mas também é certo que um risco muito semelhante advém para os diversos proprietários da simples faculdade, incontestadamente reconhecida a cada um deles, de arrendar ou emprestar livremente a sua fracção a terceiro e que a vantagem referida não chega, em todo o caso, para cobrir os inconvenientes da solução.

\*

Ainda por sugestão da Câmara Corporativa, converte-se em decreto-lei o regulamento inicialmente projectado pelo Governo.

Há, com efeito, dentro do novo diploma, como o relatório do projecto governamental já tivera, aliás, oportunidade de observar, disposições várias de natureza legislativa. Como esses preceitos superam em quantidade as disposições de carácter regulamentar e se distanciam consideravelmente do espírito que parece animar o artigo 2335.º do Código Civil, só há realmente vantagem em dar a forma de decreto-lei ao diploma pelo qual o Governo procura desempenhar-se da missão que a Lei n.º 2030 lhe confiou.

Dada a complexidade da matéria, não surpreende que o decreto-lei contenha ainda — sobretudo quanto à hipótese de o proprietário de qualquer das fracções ceder a outrem o respectivo uso e fruição — muitas lacunas, cuja integração se deixa por enquanto con-

fiada ao jogo dos princípios gerais válidos para o efeito dentro do nosso sistema jurídico.

O Governo não deixará, porém, de acompanhar com o interesse devido a evolução do instituto e de tomar as providências legislativas que o tempo mostrar necessárias ou oportunas.

Nestes termos, e ouvida a Câmara Corporativa, nos termos do artigo 105.º da Constituição;

Usando da faculdade conferida pela 1.ª parte do n.º 2.º do artigo 109.º da Constituição, o Governo decreta e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte:

**Artigo 1.º** As fracções de que se compõe um edifício, susceptíveis de constituírem unidades 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 decreto-lei.

**Art. 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 23 052, de 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

**Art. 3.º** O título constitutivo deve:

1.º Especificar as partes do prédio componentes de cada uma das fracções autónomas, por forma a que estas fiquem devidamente individualizadas;

2.º Fixar 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 § único 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 parte integrante do título constitutivo.

§ 2.º Se o título constitutivo não satisfizer ao disposto 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.

**Art. 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 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.

Art. 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.

§ único. 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.

Art. 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 contraíam encargos sobre fracções autónomas de edifícios em regime de propriedade horizontal, sem que se mostre registado o respectivo título constitutivo.

Art. 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 quotas de referência aos actos de inscrição deverá sempre constar a fracção a que esses actos respeitam.

Art. 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.

Art. 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 pormenorizadamente e individualizada por uma letra maiúscula igual à que lhe estiver atribuída no registo predial.

Art. 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 incidível, salvo disposição da lei em contrário, e está sujeito, para todos os efeitos, ao regime da propriedade de coisas imóveis.

Art. 11.º O proprietário da fracção autónoma pode usar e dispor desta livremente, nos termos gerais de direito.

§ único. No caso de alienação das fracções, os demais proprietários não gozam de qualquer preferência fundada na compropriedade sobre as partes comuns do prédio.

Art. 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 linha 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.

Art. 13.º São comuns as seguintes partes integrantes e pertenças 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 indivisíveis e não podem separar-se das fracções 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, desde que haja acordo de todos os condóminos.

Art. 14.º Os proprietários podem usar os bens comuns, em conformidade com o respectivo fim, e sem inibirem os consortes do exercício de igual direito.

Art. 15.º O direito dos proprietários aos bens comuns será, na falta de título em contrário, representado por uma quota igual à percentagem ou permissão prevista no n.º 2.º do artigo 3.º

Art. 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.

§ 1.º As despesas relativas aos diversos lanços da escada ficarão, porém, apenas a cargo dos proprietários que deles normalmente se servem.

§ 2.º Nas despesas dos ascensores só participarão os proprietários cujas fracções autónomas por eles possam ser servidas.

Art. 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.

Art. 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 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 participação 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 participar 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 condómino ou condóminos a quem a cedência deverá ser feita.

Art. 22.º É obrigatória a realização do seguro do edifício contra os riscos de incêndio.

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

Art. 23.º A acta da sessão que tiver deliberado 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-parte, à qual acrescerão os juros legais de mora.

Art. 24.º O crédito por encargos previstos neste decreto-lei 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.

Art. 25.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.

Art. 26.º Nenhum proprietário poderá renunciar os seus direitos aos bens comuns com o fim de se escusar aos encargos correspondentes.

Art. 27.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 No caso previsto no parágrafo antecedente 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 suprimento judicial, quando o desacordo da assembleia for injustificado.

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

Art. 28.º Cada proprietário terá, dentro da assembleia, tantos votos quantas as unidades inteiras que se contiverem na percentagem ou permilagem a que se refere o n.º 2.º do artigo 3.º

Art. 29.º 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.º 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.º 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 decreto-lei 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.

Art. 30.º A assembleia terá as suas sessões no lugar designado pelo administrador ou pelos proprietários referidos no § 1.º 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.

Art. 31.º A assembleia, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º, delibera 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.

Art. 32.º As deliberações da assembleia contrárias à lei ou ao regulamento aprovado pelos interessados poderão ser anuladas a requerimento de qualquer dos condóminos.

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

§ 3.º A representação judiciária dos outros condóminos competirá ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Art. 33.º O administrador será nomeado e exonerado por deliberação da assembleia dos proprietários.

§ 1.º 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.

Art. 34.º São atribuições principais do administrador:

- 1.º Convocar a assembleia dos proprietários, nos termos do artigo 29.º;
- 2.º Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;

3.º Efectuar e manter o seguro do edificio 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.

Art. 35.º O administrador pode agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, no exercício das atribuições conferidas no artigo anterior ou quando devidamente autorizado pela assembleia.

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

§ 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.

Art. 36.º O administrador terá os seguintes livros:

De receitas e despesas;

De actas;

De inventário dos bens de propriedade comum.

Art. 37.º Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, que neste caso poderá ser convocada pelo proprietário impugnante.

Publique-se e cumpra-se como nele se contém.

Paços do Governo da República, 14 de Outubro de 1955. — FRANCISCO HIGINO CRAVEIRO LOPES — *António de Oliveira Salazar* — *Marcello Caetano* — *Fernando dos Santos Costa* — *Joaquim Trigo de Negreiros* — *João de Matos Antunes Varela* — *António Manuel Pinto Barbosa* — *Américo Deus Rodrigues Thomaz* — *Paulo Arsénio Viríssimo Cunha* — *Eduardo de Arantes e Oliveira* — *Raul Jorge Rodrigues Ventura* — *Francisco de Paula Leite Pinto* — *Ulisses Cruz de Aguiar Cortês* — *Manuel Gomes de Araújo* — *Henrique Veiga de Macedo*.

## MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

### Direcção-Geral da Contabilidade Pública

#### Decreto-Lei n.º 40 334

Usando da faculdade conferida pela 1.ª parte do n.º 2.º do artigo 109.º da Constituição, o Governo decreta e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º É aberto no Ministério das Finanças, a favor do Ministério dos Negócios Estrangeiros, um crédito

especial de 2:350.000\$, destinado a reforçar, pela forma a seguir mencionada, o orçamento respeitante ao corrente ano económico do segundo dos mencionados Ministérios:

### CAPÍTULO 3.º

#### Direcção-Geral dos Negócios Políticos e da Administração Interna

Artigo 21.º «Outros encargos»:

N.º 2) «Despesas de representação do Ministério dos Negócios Estrangeiros ocasionadas pelas relações internacionais e outras não especificadamente previstas no orçamento, a pagar no País» . . . . . + 2:350.000\$00

Art. 2.º Para contrapartida do crédito aberto pelo artigo anterior, é anulada a importância de 2:350.000\$ no capítulo 1.º, artigo 7.º, n.º 2), do orçamento em vigor do Ministério das Finanças.

Art. 3.º As despesas realizadas por conta do reforço que o artigo 1.º concretiza ficam dispensadas do cumprimento das formalidades legais.

§ 1.º É autorizada a 7.ª Repartição da Direcção-Geral da Contabilidade Pública a pôr à ordem do Ministro dos Negócios Estrangeiros as importâncias que lhe forem requisitadas em conta do crédito que pelo presente diploma é aberto.

§ 2.º A documentação respeitante às despesas efectuadas pelos fundos requisitados nos termos do parágrafo anterior será enviada à referida Repartição, devidamente relacionada e justificada, até dois meses depois de realizadas, carecendo de despacho fundamentado todas as despesas para que tenha havido impossibilidade em obter a documentação normal.

§ 3.º A 7.ª Repartição da Direcção-Geral da Contabilidade Pública conferirá, no prazo de trinta dias, as contas de que trata o § 2.º e submetê-las-á, por intermédio da sua Direcção-Geral, ao visto do Ministro das Finanças; que, a ser concedido, legítima a competente prestação de contas.

§ 4.º O saldo que se verificar entre as importâncias requisitadas e as despendidas nos termos deste decreto-lei será em seguida repostos nos cofres do Tesouro, mediante guia passada pela mesma 7.ª Repartição.

Art. 4.º Este diploma entra imediatamente em vigor.

Publique-se e cumpra-se como nele se contém.

Paços do Governo da República, 14 de Outubro de 1955. — FRANCISCO HIGINO CRAVEIRO LOPES — *António de Oliveira Salazar* — *Marcello Caetano* — *Joaquim Trigo de Negreiros* — *João de Matos Antunes Varela* — *António Manuel Pinto Barbosa* — *Américo Deus Rodrigues Thomaz* — *Paulo Arsénio Viríssimo Cunha* — *Eduardo de Arantes e Oliveira* — *Raul Jorge Rodrigues Ventura* — *Francisco de Paula Leite Pinto* — *Ulisses Cruz de Aguiar Cortês* — *Manuel Gomes de Araújo* — *Henrique Veiga de Macedo*.