

1. A divisão é feita amigavelmente ou nos termos da lei de processo.
2. A divisão amigável está sujeita à forma exigida para a alienação onerosa da coisa.

## CAPÍTULO VI

### **Propriedade horizontal**

#### SECÇÃO I

#### **Disposições gerais**

Artigo 1397º

#### **(Princípio geral)**

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

Artigo 1398º

#### **(Objecto)**

Só podem ser objecto da propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Artigo 1399º

#### **(Falta de requisitos legais)**

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1401º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.
2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

#### SECÇÃO II

#### **Constituição**

Artigo 1400º

#### **(Princípio geral)**

1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.
2. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1398º.

Artigo 1401º

#### **(Individualização das fracções)**

No título constituto serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o

valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

Artigo 1402º

**(Modificação do título)**

1. O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.
2. A inobservância do disposto no artigo 1398º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no nº 2 do artigo 1399º.

SECÇÃO III

**Direitos e encargos dos condóminos**

Artigo 1403º

**(Direitos dos condóminos)**

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.
2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1404º

**(Partes comuns do prédio)**

1. São comuns as seguintes partes do edifício:
  - a. O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
  - b. O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso do último pavimento;
  - c. As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
  - d. As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado e semelhantes.
2. Presumem-se ainda comuns:
  - a. Os pátios e jardins anexos ao edifício;
  - b. Os ascensores;
  - c. As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
  - d. As garagens;
  - e. Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Artigo 1405º

**(Limitações ao exercício dos direitos)**

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É especialmente vedado aos condóminos:

- a. Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- b. Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
- c. Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
- d. Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por acordo de todos os condóminos.

Artigo 1406º

#### **(Direitos de preferência e de divisão)**

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

Artigo 1407º

#### **(Encargos de conservação e fruição)**

1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

2. Porém, as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

3. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

Artigo 1408º

#### **(Inovações)**

1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor do prédio.

2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Artigo 1409º

#### **(Encargos com as inovações)**

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1407º.

2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação só podem, no entanto, ser compelidos a concorrer para as respectivas despesas se a sua recusa for judicialmente havida como infundada.

3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.

4. O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

Artigo 1410º

**(Reparações indispensáveis e urgentes)**

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

Artigo 1411º

**(Destruição do edifício)**

1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a desiguar.
2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.
3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.
4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

Artigo 1412º

**(Seguro obrigatório)**

1. É obrigatório o seguro do edifício contra o risco de incêndio.
2. Qualquer dos condóminos pode efectuar o seguro quando o administrador o não tenha feito, ficando com o direito de reaver de cada um dos outros a parte que lhe couber no prémio.

SECÇÃO IV

**Administração das partes comuns do edifício**

Artigo 1413º

**(Órgãos administrativos)**

1. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador.
2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artigo 1401º se refere.

Artigo 1414º

**(Assembleia dos condóminos)**

1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.
2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

#### Artigo 1415º

#### **(Convocação e funcionamento da assembleia)**

1. A assembleia é convocada por meio de carta registada com aviso de recepção, enviada com dez dias de antecedência, na qual se indicará o dia, hora e local da reunião.
2. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
3. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, é convocada nova reunião dentro dos dez dias imediatos, podendo neste caso proprietários presentes, desde que estes representem, pelo menos, um terço do capital.

#### Artigo 1416º

#### **(Impugnação das deliberações)**

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
2. O direito de propor a acção caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de vinte dias a contar da deliberação e, quanto aos proprietários ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação.
3. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
4. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

#### Artigo 1417º

#### **(Compromisso arbitral)**

1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.
2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

#### Artigo 1418º

#### **(Administrador)**

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.
2. Se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.
3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.
4. O cargo de administrador é remunerável, e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é de dois anos, renováveis.

#### Artigo 1419º

#### **(Funções do administrador)**

São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a. Convocar a assembleia dos condóminos;
- b. Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c. Efectuar e manter o seguro do edificio contra o risco de incêndio;
- d. Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e. Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f. Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g. Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h. Executar as deliberações da assembleia;
- i. Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.

#### Artigo 1420º

#### **(Legitimidade do administrador)**

1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.
2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edificio.
3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

#### Artigo 1421º

#### **(Recurso dos actos do administrador)**

Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

### **III - Direito das coisas**

## **TÍTULO III - DO USUFRUTO, USO E HABITAÇÃO**

### **— CAPÍTULO —**

#### **I**

#### **Disposições gerais**

Artigo 1422º

#### **(Noção)**

Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância.

Artigo 1423º

#### **(Constituição)**

O usufruto pode ser constituído por contrato, testamento, usucapião ou disposição da lei.

Artigo 1424º

#### **(Usufruto simultâneo e sucessivo)**

O usufruto pode ser constituído eiii favor de uma ou mais pessoas, simultânea ou sucessivamente, contanto que existam ao tempo em que o direito do primeiro usufrutuário se torne efectivo.

Artigo 1425º

#### **(Direito de acrescer)**

Salvo estipulação em contrário, o usufruto constituído por contrato ou testamento em favor de várias pessoas conjuntamente só se consolida com a propriedade por morte da última que sobreviver.

Artigo 1426º

#### **(Duração)**

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, o usufruto não pode exceder a vida do usufrutuário; sendo constituído a favor de uma pessoa colectiva, de direito público ou privado, a sua duração máxima é de trinta anos.

Artigo 1427º

#### **(Trespasse a terceiro)**

1. O usufrutuário pode trespassar a outrem o seu direito, definitiva ou temporariamente, bem como onerá-lo, salvas as restrições impostas pelo título constitutivo ou pela lei.
2. O usufrutuário responde pelos danos que as coisas padecerem por culpa da pessoa que o substituir.

Artigo 1428º

#### **(Direitos e obrigações do usufrutuário)**

Os direitos e obrigações do usufrutuário são regulados pelo título constitutivo do usufruto; na falta ou insuficiência deste, observar-se-ão as disposições seguintes.

### **CAPÍTULO II**

#### **Direitos do usufrutuário**