

efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condômino.

2 - São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns, que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no prédio ou conjunto de prédios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas.

Artigo 1409.º

[...]

1 - É obrigatório o seguro coletivo do edifício, que garanta a cobertura obrigatória das partes comuns e das frações autônomas, contra os riscos de incêndios.

2 - A assembleia de condôminos pode determinar a contratação de seguro contra tempestades, inundações, aluimento de terras e danos em infraestruturas subterrâneas, designadamente, canalização ou outras instalações enterradas, fixando as condições mínimas e os limites máximos dos montantes.

3 - O contrato de seguro deve ser celebrado pelos condôminos, no entanto, o administrador deve efetuá-lo quando os condôminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia, ficando, neste caso, investido no direito de reaver deles o respetivo prémio.

Artigo 1410.º

(Órgãos administrativos e regulamento de condomínio)

1 - A administração das partes comuns do prédio compete à assembleia dos condôminos e a um ou mais administradores.

2 - [...]

3 - Havendo mais de quatro condôminos, e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio, disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número 4 do artigo 1398.º, a feitura do regulamento de condomínio compete ao administrador e a sua aprovação cabe à assembleia de condôminos, por maioria dos votos dos condôminos, que representam mais de metade do valor total do prédio.

Artigo 1411.º

[...]

1 - A assembleia reúne-se no primeiro trimestre de cada ano, mediante convocação do administrador ou dos administradores, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano.

2 - A assembleia também reúne quando for convocada pelo administrador ou pelos administradores ou por condôminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

3 - [...]

4 - Caso, em sede de assembleia de condôminos, seja aprovado, por maioria absoluta, um exercício do condomínio não coincidente com o ano civil, a realização da correspondente assembleia ordinária anual, para efeitos do disposto no número 1, deve ter lugar no prazo máximo de noventa dias, após o término do respetivo exercício.

Artigo 1412.º

[...]

1 - A assembleia dos condôminos é convocada por meio de aviso convocatório, enviado aos condôminos ou seus representantes constituídos, com dez dias de antecedência, no qual devem constar o dia, a hora, o local e a ordem de trabalhos da reunião, bem como a informação sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por maioria qualificada de votos.

2 - O aviso convocatório é enviado aos condôminos através de qualquer um dos seguintes meios:

- a) Correio eletrónico disponibilizado previamente pelo condômino para efeitos de quaisquer comunicações com os órgãos do condomínio;
- b) Correio registado com aviso de receção, quando o condômino fornecer previamente o endereço postal para efeitos de quaisquer comunicações com os órgãos do condomínio;
- c) Entrega em mão contra recibo de receção;
- d) Protocolo de correspondências;
- e) Publicação em sítio de internet do condomínio, previamente divulgado junto dos condôminos.

3 - Na impossibilidade de fazer o aviso convocatório numa das modalidades referidas no número anterior, o mesmo pode ser feito através da publicação em jornal de âmbito nacional ou de âmbito da área de localização do condomínio.

4 - Os condôminos não residentes na área territorial do condomínio devem comunicar, previamente e por escrito, ao administrador os endereços do seu domicílio ou o do seu representante, incluindo os endereços de correio eletrônico, para efeitos de quaisquer comunicações com os órgãos de administração do condomínio.

5 - As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.

6 - Se não comparecer o número de condôminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido, desde logo, fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo, neste caso, a assembleia deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

7 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condôminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita, ainda que verbalmente, para trinta minutos depois, no mesmo local.

8 - As deliberações que careçam de ser aprovadas por maioria qualificada dos votos podem ser aprovadas por maioria dos condôminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, mais de metade do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condôminos ausentes, para perfazer a maioria qualificada, nos termos do número seguinte.

9 - Para efeitos do cumprimento da condição prevista no número anterior, observam-se os seguintes procedimentos:

a) As deliberações têm de ser comunicadas pelo administrador, nos termos do número 2, a todos os condôminos ausentes, no prazo máximo de dez dias após a data da realização da reunião;

b) Os condôminos ausentes têm o prazo de quinze dias, após a receção das deliberações, para comunicar, por escrito, à assembleia de condôminos, através do administrador, o seu assentimento ou a sua discordância; e

c) O silêncio dos condôminos ausentes deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do número 8.

Artigo 1413.º

[...]

1 - As deliberações da assembleia dos condôminos contrárias à Lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são revogáveis e anuláveis a requerimento de qualquer condômino que

as não tenha aprovado.

2 - No prazo de dez dias contado da deliberação impugnada, para os condôminos presentes, ou contado da recepção da sua comunicação, para os condôminos ausentes, pode qualquer dos condôminos requerer ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar, obrigatoriamente, no prazo de vinte dias, para apreciar a sua revogabilidade ou, em alternativa, submetê-la a um centro de arbitragem.

3 - No caso de a assembleia extraordinária deliberar pela não revogação da deliberação impugnada, pode qualquer condômino sujeitá-la a um centro de arbitragem, no prazo de trinta dias subsequentes.

4 - O direito de propor a ação de anulação caduca no prazo de vinte dias, contados a partir da data da deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada ou tenha sido solicitada, mas não convocada, no prazo de sessenta dias, a partir da data da deliberação, independentemente da sua comunicação.

5 - Excepcionalmente, o prazo de sessenta dias previsto no número anterior conta-se a partir da data da comunicação da deliberação que se pretende anular, no caso de condôminos ausentes que comprovem que a sua ausência se deveu ao desconhecimento prévio da realização da assembleia, por circunstâncias alheias ou inimputáveis à sua vontade.

6 - Pode também ser requerida a suspensão das deliberações contrárias à Lei ou a regulamentos, nos termos da Lei de processo.

7 - A representação judiciária dos condôminos, contra quem são propostas as ações, compete ao administrador ou administradores ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Artigo 1415.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - O administrador pode ser exonerado pela assembleia dos condôminos, convocada por qualquer condômino ou outro administrador, ou pelo tribunal, a requerimento de qualquer condômino ou outro administrador, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

4 - O cargo de administrador é remunerável e pode ser desempenhado, tanto por um ou mais condôminos, como por terceiro, sendo o período de funções de um ano, renovável, salvo

deliberação em contrário da assembleia dos condôminos.

5 - O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

6 - Se a assembleia dos condôminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condômino ou pelos condôminos cuja fração ou frações representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condômino houver manifestado vontade de exercer o cargo e comunicado tal propósito aos demais.

7 - Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condômino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das frações constante do registo predial.

8 - Uma vez cumpridas as decisões necessárias ao cumprimento das obrigações legais da gestão do condomínio, designadamente, a contratação do seguro coletivo do edifício, sendo o caso, o administrador provisório deve convocar a assembleia de condôminos para a eleição do administrador, prestar informações e contas da sua administração.

9 - Se, apesar de regularmente convocada, a assembleia de condôminos não reunir ou não eleger o novo administrador, o administrador provisório deve comunicar aos condôminos da sua intenção de continuar a exercer o cargo ou requer ao tribunal a sua designação.

10 - Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condômino, que nos termos do presente artigo, se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

Artigo 1416.º

[...]

1 - São funções do administrador ou dos administradores, além de outras que deliberadas pela assembleia dos condôminos:

a) [...]

b) [...]

c) Verificar a existência do fundo comum de reserva e do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;

d) Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns e de interesse comum;

e) Exigir dos condôminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros

legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia;

f) [...]

g) [...]

h) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de quinze dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;

i) [...]

j) Prestar contas à assembleia;

k) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;

l) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;

m) Informar, por escrito, aos condôminos, sempre que o condomínio for citado, notificado ou, por meio legal, convocado, no âmbito de um processo judicial ou arbitral ou de qualquer outro procedimento legal, nomeadamente contraordenacional ou administrativo gracioso;

n) Informar aos condôminos, pelo menos semestralmente e por escrito, acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, arbitral ou outro procedimento legal, nomeadamente, contraordenacional ou administrativo gracioso, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;

o) Emitir, no prazo máximo de dez dias, declaração de dívida do condômino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente, para efeitos de alienação da fração; e

p) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato uma assembleia extraordinária de condôminos, para ratificação da sua atuação.

2 - Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia dos condôminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no prédio ou no conjunto de prédios, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas.

3 - O administrador de condomínio que não cumprir as funções que lhe são cometidas neste artigo, noutras disposições legais ou em deliberações da assembleia dos condôminos é civilmente

responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, tributária ou contraordenacional, se aplicável.

Artigo 1417.º

(Representação do condomínio em juízo)

1 - O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, havendo apenas um, ou por todos ou qualquer um dos seus administradores, havendo mais do que um, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.

2 - O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia dos condóminos.

3 - A apresentação pelo administrador de queixas por infração criminal ou contraordenacional relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.

Artigo 1418.º-A

(Regulamentação)

O Governo, por Decreto-Lei, desenvolve e regulamenta o regime jurídico da propriedade horizontal.”

Artigo 3.º

Alteração ao Código do Notariado

Os artigos 54.º e 80.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2010, de 29 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 54.º

[...]

1- [...]

2 - Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios ou se contraíam encargos sobre eles não podem ser lavrados sem que também se faça referência:

- a) À inscrição desses direitos em nome do autor da herança ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera; e

b) À declaração prevista no número 8 do artigo 1404.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no número 9 do mesmo artigo.

3 - [...]

a) [...]

b) [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 80.º

Exigência de escritura pública ou documento particular autenticado

1 - Celebram-se, em geral, por escritura pública, os atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície, servidão ou qualquer outro direito real sobre coisas imóveis.

2 - Salvo disposição legal em contrário, devem especialmente celebrar-se, por escritura pública, os seguintes atos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]