

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 57/X/2025 de 05 de agosto

Sumário: Altera o Código Civil em matéria do regime jurídico da propriedade horizontal, procede à segunda alteração ao Código do Notariado, à terceira alteração ao Código do Registo Predial e à segunda alteração ao regime jurídico das operações urbanísticas.

Preâmbulo

O regime jurídico da propriedade horizontal, regulado nos artigos 1394.º a 1418.º-A, do Código Civil, data de 1967, altura da entrada em vigor deste diploma legal.

Volvidos mais de cinquenta anos, dúvidas não restam de que este regime jurídico carece de atualização, sendo certo que o país evoluiu e sofreu várias transformações socioeconómicas no último meio século.

Efetivamente, a realidade socioeconómica atual do país é completamente diferente, com especial destaque para a diferente estruturação dos setores da construção civil e da indústria imobiliária. Tais setores vêm-se afirmando, ao longo dos anos, como dos mais dinâmicos da economia nacional, concentrando uma fatia importante de investimentos, particularmente de origem privada, nacional e estrangeira.

O regime jurídico da propriedade horizontal em vigor, até agora, estruturou-se com base no conceito de edifício construído. Vale dizer que só é possível a sua constituição após a construção da edificação, inviabilizando quaisquer hipóteses deste instituto jurídico em relação a terrenos e a edifícios em construção.

Porém, as dinâmicas económicas e as necessidades empresariais, particularmente nos setores da construção civil e da indústria imobiliária e do turismo, suscitarão a necessidade de revisão e atualização do regime jurídico da propriedade horizontal em outras latitudes.

No direito comparado, designadamente em Portugal e no Brasil, o regime jurídico da propriedade horizontal foi atualizado e adaptado à evolução ocorrida nessas sociedades, permitindo-se, atualmente, a constituição da propriedade horizontal sobre terrenos ou em relação a edifícios antes da sua construção.

O legislador cabo-verdiano não tem estado insensível a essas mudanças, tanto assim é que, em 2010, o novo Código do Notariado, no número 2 do seu artigo 59.º, ao dispor sobre a constituição da propriedade horizontal, estabeleceu que “Tratando-se de prédio construído para transmissão em frações autónomas, o documento a que se refere o número anterior pode ser substituído pela exibição do respetivo projeto de construção e, sendo caso disso, dos posteriores projetos de alteração aprovados pela entidade competente”. No mesmo ano, o novel Código do Registo

Predial aprovado, na alínea b) do n.º 1, do artigo 105.º, estabeleceu a possibilidade do registo predial provisório por natureza de constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção da edificação.

Porém, na prática, estes sinais de avanço têm sido inviabilizados, por falta de alterações do regime jurídico em matéria substantiva.

Com efeito, a constituição da propriedade horizontal é concretizada por via de escritura pública, porém, não existe na lei substantiva qualquer solução jurídica orientadora na matéria, quando o objeto do regime jurídico da propriedade horizontal é um terreno ou um edifício em construção ou antes de concluída a sua construção.

A presente revisão pretende, por um lado, apontar os critérios e procedimentos necessários nesse sentido e, por outro lado, atualizar globalmente o regime, adaptando-o à realidade socioeconómica atual do país.

Assim, na base do regime jurídico, substitui-se o conceito de edifício construído pelo conceito de prédio, passando a propriedade horizontal a poder ser constituída quer sobre um edifício construído ou em construção quer sobre um terreno, desde que existem partes comuns. Esta solução vai dar resposta às necessidades empresariais e dos investidores, no atual contexto do mercado e da economia nacional e internacional.

Nesse sentido, foram definidos os critérios necessários: os terrenos e edifícios, em construção ou antes da sua construção, só podem ser objeto de propriedade horizontal com base em planos ou projetos aprovados previamente pela entidade competente e registados, na conservatória do registo predial, da situação dos prédios que respeite os requisitos previstos no artigo 1395.º, do Código Civil, quais sejam: (a) as frações autónomas de terreno ou de edifícios por construir ou em construção têm de constituir unidades independentes, distintas e isoladas entre si, (b) com saída própria para uma parte comum ou para a via pública.

E, no final da construção, devem ser observados os procedimentos indicados, consoante haja ou não necessidade de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

A solução introduzida visa permitir ao proprietário requerer o averbamento notarial das modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal e a conversão definitiva do seu registo predial com segurança, o que é conferida com a intervenção da entidade municipal competente. Mas, para tanto, não é necessária a realização de uma nova escritura pública de modificação, bastando ao proprietário elaborar e subscrever um documento particular com autenticação notarial, contendo todas as eventuais alterações introduzidas, confirmadas pela entidade municipal competente.

No artigo 1398.º foram densificados os elementos que devem constar do título constitutivo da

propriedade horizontal, incluindo a possibilidade de existência de um regulamento de condomínio e de estipulação do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.

No artigo 1399.º foi clarificado e flexibilizado o regime de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, consagrando a possibilidade de subscrição, além da escritura pública, de documento particular autenticado, por ato unilateral ou, havendo mais do que um, por acordo da maioria absoluta dos condóminos, obtido em assembleia de condóminos ou através de instrumento notarial de consentimento. Entendeu-se que a unanimidade dos condóminos, até agora exigida para a modificação do título constitutivo, é antidemocrática, devendo funcionar a regra da maioria absoluta ou, em determinados casos, a maioria reforçada, a fim de evitar bloqueios injustificados.

De igual modo, foram clarificados os poderes do administrador, em representação do condomínio, para outorgar a escritura pública ou elaborar e subscrever o documento particular autenticado de modificação do título constitutivo.

Também, foram introduzidas regras relativas à divisão e junção de frações autónomas, prevendo as regras relativas à maioria dos condóminos necessária para o efeito e às situações de dispensa do consentimento dos demais condóminos, mas acautelando os interesses do coletivo, através do mecanismo de aprovação prévia dos projetos de obras pela autoridade municipal.

Nos artigos 1401.º e 1404.º foram densificadas as partes comuns e as regras concernentes às despesas para a sua conservação e fruição, bem como ao pagamento de serviços de interesse comum.

No artigo 1405.º foram atualizadas as regras sobre as inovações, ficando, em princípio, sujeitas à aprovação da maioria dos condóminos, representativa de dois terços do valor total do prédio. Porém, foi também introduzida a regra da maioria simples do valor total do prédio para a realização de determinadas inovações: a colocação de ascensores e instalação de gás canalizado. No caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade reduzida ou condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador, e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efetuar as inovações no que se refere à colocação de rampas de acesso, colocação de plataformas elevatórias, quando não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por uma pessoa em cadeira de rodas.

De igual modo, foram incorporadas as regras sobre o levantamento e a indemnização de determinadas inovações realizadas. Complementando o regime de inovações, o artigo 1406.º prevê a obrigação dos condóminos de concorrer para as respetivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada. Prevê-se, ainda, a possibilidade de qualquer condómino, a

todo o tempo, participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra.

O artigo 1407.º foi alterado no sentido de alinhar o seu número 1 com a opção de estender o regime de propriedade horizontal a prédios rústicos ou terrenos, substituindo a palavra edifício pela palavra prédio, e de definir, num número autónomo, o número 2, o que são as reparações indispensáveis e urgentes, preenchendo, desse modo, o conceito em branco contido previsto no número 1.

No artigo 1409.º melhorou-se o regime do seguro contra riscos diversos, que abrange, além do risco de incêndio, os riscos contra inundações, tempestades e danos nas infraestruturas subterrâneas quer quanto às frações autónomas quer relativamente às partes comuns, clarificando, igualmente, os poderes do administrador e o direito de reembolso do prémio a favor do condomínio.

Nos artigos 1410.º a 1417.º foram atualizadas as regras sobre a organização e o funcionamento dos órgãos de gestão do condomínio, em alinhamento com a evolução e a realidade atual socioeconómica do país.

A fim de garantir um mínimo de alinhamento com as alterações ora introduzidas no Código Civil, foram feitas algumas alterações aos Códigos do Notariado e do Registo Predial, em matéria de constituição e registo da propriedade horizontal, com destaque para a flexibilização quanto à forma de constituição, que passa a incluir o documento particular autenticado.

Foi, igualmente, introduzida a alteração ao artigo 55.º do regime jurídico das operações urbanísticas, também em matéria de propriedade horizontal, para garantir esse alinhamento.

Assim,

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b), do artigo 175.º, da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei altera o Código Civil em matéria do regime jurídico da propriedade horizontal, e procede à segunda alteração ao Código do Notariado, à terceira alteração ao Código do Registo Predial e à segunda alteração ao regime jurídico das operações urbanísticas.

Artigo 2.º

Alterações ao Código Civil

Os artigos 1394.º, 1395.º, 1398.º, 1399.º, 1400.º, 1401.º, 1404.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º, 1409.º, 1410.º, 1411.º, 1412.º, 1413.º, 1415.º, 1416.º, 1417.º e 1418.º-A do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966, e tornado extensivo às então Províncias Ultramarinas pela Portaria n.º 22.869, de 4 de setembro de 1967 e reconstituído pela Portaria n.º 68-A/97, de 30 de setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decretos-Leis números 18/75, de 27 de setembro, 57/75, de 6 de dezembro, 69/76, de 3 de julho, 84/76, de 25 de setembro, 58/81, de 20 de junho, 89/82, de 25 de setembro, pela Lei n.º 41/II/84, de 18 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 138/85, de 6 de dezembro, pela Lei n.º 28/III/87, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 56/95, de 18 de outubro, pelo Decreto Legislativo n.º 12-C/97, de 30 de junho, pelos Decretos-Leis números 31-A/99, de 30 de agosto, 17/2000, de 27 de março, pelo Decreto-Legislativo n.º 5/2007, de 16 de outubro, pelos Decretos-Leis números 7/2009, de 9 de fevereiro, 25/99, de 10 de maio, 35/2009, de 28 de setembro, pelo Decreto-Legislativo n.º 7/2010, de 1 de junho, pelos Decretos-Leis números 12/2011, de 31 de janeiro, 35/2014, de 17 de julho e pela Lei n.º 101/VIII/2016, de 6 de janeiro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1394.º

[...]

1 - As frações autónomas de que um prédio se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, prédio abrange o prédio rústico, o prédio urbano e o prédio misto.

Artigo 1395.º

[...]

1- Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, só podem ser objeto de propriedade horizontal:

a) As frações autónomas de um prédio 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; e

b) Os conjuntos de edifícios contíguos, funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem, aplicando-se o regime previsto neste capítulo, com as necessárias adaptações.

2 - Os prédios rústicos e mistos, bem como, os edifícios por construir ou em construção só podem ser objeto de propriedade horizontal com base em planos ou projetos de loteamento, de urbanização de infraestruturação ou de construção, previamente aprovados pelas entidades

competentes e registados na conservatória do registo predial da sua situação, nos termos da legislação e dos regulamentos aplicáveis, desde que respeitem os requisitos previstos na alínea a) do número anterior.

3 - Na situação prevista no número anterior, no final da construção, deve-se cumprir os seguintes procedimentos:

- a) Não havendo necessidade de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, o proprietário requer a conversão definitiva do respetivo registo predial, juntando a certidão comprovativa da inexistência de modificações, emitida pelo serviço municipal competente; e
- b) Havendo necessidade de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, designadamente, em virtude de alterações do número de frações ou da sua composição e respetivos valores relativos, o proprietário elabora e subscreve documento particular autenticado de modificação, do qual devem constar todas as alterações introduzidas e a certidão confirmativa destas, emitida pelo serviço municipal competente, seguindo-se o averbamento notarial ao título constitutivo e a conversão definitiva do respetivo registo predial.

Artigo 1398.º

(Conteúdo do título constitutivo e individualização das frações)

1 - No título constitutivo de propriedade horizontal são especificadas as partes do prédio correspondentes às várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e é fixado o valor relativo de cada fração autónoma, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

2 - Na constituição da propriedade horizontal de prédio rústico, o valor relativo a cada uma das suas frações autónomas, a que se refere o número anterior, é determinado com base no valor constante da respetiva certidão e proporcionalmente à área de cada uma dessas frações.

3 - Na constituição da propriedade horizontal de edifício por construir ou em construção, o valor relativo a cada uma das suas frações autónomas, a que se refere o número 1, é determinado com base no valor global de construção, constante do projeto ou declarado pelo proprietário.

4 - Além das especificações constantes dos números anteriores, o título constitutivo pode, ainda, conter, designadamente:

- a) A menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum;
- b) O regulamento do condomínio, disciplinando o uso, a fruição e conservação, quer das

partes comuns quer das frações autónomas; e

c) A previsão para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio por via de arbitragem voluntária.

5 - A falta da especificação exigida nos números 1 a 3 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do número anterior e o que foi fixado no plano ou projeto aprovado pela entidade competente determinam a nulidade do título constitutivo.

6 - O título constitutivo de propriedade horizontal de prédios rústicos, mistos ou de edifícios por construir ou em construção não pode conter disposições incompatíveis com o estabelecido no correspondente título de aprovação de loteamento, urbanização, infraestruturação ou de construção.

Artigo 1399.^º

(Modificação do título, junção e divisão de frações)

1 - Sem prejuízo do disposto nos números 5 e 8 ou em Lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou documento particular autenticado, unilateralmente ou, havendo mais do que um condómino, por acordo da maioria absoluta dos condóminos, obtido em assembleia de condóminos ou através de instrumento notarial do consentimento.

2 - A falta de acordo para alteração do título constitutivo, nomeadamente, quanto a partes comuns, pode ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a um décimo do capital investido e a alteração pretendida não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam.

3 - O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública ou elaborar e subscrever o documento particular autenticado a que se refere o número 1 e requerer o respetivo registo, desde que o acordo conste de ata da assembleia de condóminos, atestando os votos favoráveis da maioria absoluta dos condóminos ou de instrumento notarial do consentimento.

4 - A inobservância do disposto no artigo 1395.^º importa a nulidade do acordo, a qual pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no número 2 do artigo 1396.^º

5 - Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais frações do mesmo prédio, desde que:

a) Estas sejam contíguas;

- b) A junção não implicar a alteração da estrutura do prédio;
- c) A junção não implicar a alteração da soma do valor patrimonial e das pernilagens de cada uma delas ou não determinar o aumento do valor das despesas do condomínio para os restantes condóminos; e
- d) A junção seja autorizada pelo serviço competente municipal, com base no projeto de junção, que inclui um parecer técnico sobre o impacto estrutural e alterações nas partes comuns, bem como na revisão e distribuição das despesas do condomínio.

6 - As obras autorizadas nos termos do número anterior não constituem inovações.

7 - Para efeitos do disposto no número anterior, a contiguidade das frações é dispensada quando se trate de frações correspondentes a arrecadações e garagens.

8 - A não ser na situação de reposição de frações individuais, anteriormente objeto de junção, que deve obedecer ao disposto no número 5, não é permitida a divisão de frações em novas frações autónomas, salvo autorização constante do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada por maioria dos condóminos, representativa de dois terços do valor do prédio, ou em instrumento notarial do consentimento.

9 - Sem prejuízo do disposto em Lei especial, nos casos previstos nos números 5 a 8, cabe aos condóminos que juntaram ou cindiram as frações o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração ao título constitutivo, por averbamento ou reformulação.

10 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior deve ser comunicado ao administrador do condomínio no prazo de dez dias.

Artigo 1400.^º

[...]

1 - Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e com proprietário das partes comuns do prédio.

2 - O conjunto dos dois direitos a que se refere o número anterior é incindível, não podendo qualquer deles ser alienado separadamente, nem sendo lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desoneras das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1401.^º

[...]

1 - [...]

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do edifício;
- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
- c) As entradas, os vestíbulos, as escadas e os corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- d) As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes; e
- e) As definidas como tais no projeto de construção aprovado.

2 - Presumem-se ainda comuns do edifício:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) As garagens e outros lugares de estacionamento, salvo quando constituídos em frações autónomas; e
- e) [...]

3 - São partes comuns de prédios rústicos, as áreas comuns ou de utilização comum privativa dos condóminos, como tais, definidas nos correspondentes planos ou projetos de loteamento, urbanização, infraestruturação ou de construção aprovados, excluindo:

- a) As áreas destinadas à implantação de espaços verdes, designadamente jardins, praças e praças, de infraestruturas viárias e de equipamentos, destinados ao público em geral;
- b) As áreas destinadas à construção ou instalação de redes de telecomunicações, energia, água e saneamento, destinadas à prestação de serviços ao público em geral; e
- c) Quaisquer outras áreas excluídas no título constitutivo da propriedade horizontal.

4 - O título constitutivo de propriedade horizontal pode afetar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

Artigo 1404.^º

(Encargos de conservação, fruição e responsabilidade)

1 - Salvo disposição legal em contrário e sem prejuízo do disposto no número 11, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do prédio e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações, no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

3 - As despesas relativas às partes comuns do prédio, designadamente, lanços de escadas, que sirvam exclusivamente algum dos condóminos, ficam a cargo dos que delas se servem.

4 - Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas.

5 - Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do número 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

6 - Caso o estado de conservação das partes comuns referidas nos números 3 a 5 afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino, a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no número 1, sem prejuízo dos valores decorrentes de factos que lhe seja imputáveis.

7 - O condómino, para efeitos de celebração de contrato de alienação da fração autónoma da qual é proprietário, requer ao administrador do condomínio a emissão de declaração escrita da qual conste o montante global de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, com especificação de:

- a) Sua natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento; e
- b) Caso se verifique, dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento.

8 - A declaração referida no número anterior é emitida pelo administrador, no prazo máximo de dez dias, a contar do respetivo requerimento e constitui um documento instrutório obrigatório do título de alienação da fração autónoma em causa, salvo o disposto no número seguinte.

9 - A responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, salvo se o condómino adquirente expressamente declarar, no título de aquisição da fração autónoma, que prescinde da declaração do administrador, aceitando, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do condómino vendedor.

10 - Os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração autónoma, são da responsabilidade do novo proprietário, salvo diferente acordo das partes e devidamente comunicado ao administrador do condomínio.

11 - Se a fração autónoma estiver arrendada e houver cláusula contratual atributiva da responsabilidade pelo pagamento dos encargos do condomínio ao inquilino, entende-se que essa responsabilidade é solidária, não podendo, quer o proprietário quer o inquilino, recusar o seu cumprimento integral e pontual.

Artigo 1405.^º

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a alteração do uso de frações autónomas e as obras que constituam inovações ou modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do prédio dependem da aprovação da maioria dos condóminos, representativa de dois terços do valor total do prédio.

2 - Havendo pelo menos oito frações autónomas, dependem da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes inovações:

- a) Colocação de ascensores; e
- b) Instalação de gás canalizado.

3 - No caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade reduzida ou condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efetuar as seguintes inovações:

- a) Colocação de rampas de acesso; e
- b) Colocação de plataformas elevatórias, quando não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por uma pessoa em cadeira de rodas.

4 - As inovações previstas no número anterior podem ser levantadas pelos condóminos que as tenham efetuado ou que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e

manutenção da obra, desde que:

- a) O possam fazer sem detimento do prédio; e
- b) Exista acordo entre eles.

5 - Quando as inovações previstas no número 3 não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

6 - A intenção de efetuar as inovações previstas no número 3 ou o seu levantamento deve ser comunicada ao administrador com quinze dias de antecedência.

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

Artigo 1406.^º

[...]

1 - [...]

2 - Salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada, os condóminos que não tenham aprovado a inovação nas partes comuns são obrigados a concorrer para as respetivas despesas, podendo acordar com o administrador do condomínio a modalidade e a forma de pagamento que melhor se ajustem às respetivas capacidades financeiras e situações familiares.

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

4 - [...]

5 - Qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, efetuada nos termos do número 3 do artigo anterior, mediante o pagamento de uma fração das despesas de execução proporcional ao tempo de utilização restante e das despesas de manutenção futura, conforme a fórmula de cálculo detalhado e transparente, definido em regulamento do condomínio ou assembleia de condóminos.

6 - A adesão às vantagens a que se refere o número anterior é reduzido a escrito, assinado entre cada condómino aderente e o administrador do condomínio.

Artigo 1407.^º

[...]

1 - As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do prédio podem ser levadas a

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

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 autónomas, contra os riscos de incêndios.

2 - A assembleia de condóminos 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 condóminos, no entanto, o administrador deve efetuá-lo quando os condóminos 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 condóminos e a um ou mais administradores.

2 - [...]

3 - Havendo mais de quatro condóminos, 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 condóminos, por maioria dos votos dos condóminos, 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 condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

3 - [...]

4 - Caso, em sede de assembleia de condóminos, 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 condóminos é convocada por meio de aviso convocatório, enviado aos condóminos 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 condóminos através de qualquer um dos seguintes meios:

- a) Correio eletrónico disponibilizado previamente pelo condómino para efeitos de quaisquer comunicações com os órgãos do condomínio;
- b) Correio registado com aviso de receção, quando o condómino 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 condóminos.

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 condóminos 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 eletrónico, 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 condóminos 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 condóminos 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 condóminos 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 condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, mais de metade do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos 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 condóminos ausentes, no prazo máximo de dez dias após a data da realização da reunião;
- b) Os condóminos ausentes têm o prazo de quinze dias, após a receção das deliberações, para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos, através do administrador, o seu assentimento ou a sua discordância; e
- c) O silêncio dos condóminos ausentes deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do número 8.

Artigo 1413.^º

[...]

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

as não tenha aprovado.

2 - No prazo de dez dias contado da deliberação impugnada, para os condóminos presentes, ou contado da receção da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode qualquer dos condóminos 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 condómino 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 condóminos 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 condóminos, 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 condóminos, convocada por qualquer condómino ou outro administrador, ou pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino 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 condóminos, como por terceiro, sendo o período de funções de um ano, renovável, salvo

deliberação em contrário da assembleia dos condóminos.

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

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

7 - Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condómino 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 condóminos para a eleição do administrador, prestar informações e contas da sua administração.

9 - Se, apesar de regularmente convocada, a assembleia de condóminos não reunir ou não eleger o novo administrador, o administrador provisório deve comunicar aos condóminos 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 condómino, 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 condóminos:

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 condóminos a sua quota-partes 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 condóminos, 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 condóminos, 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 condómino, 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 condóminos, para ratificação da sua atuação.

2 - Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia dos condóminos 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 condóminos 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 contraiam 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) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

3 - Excepcionalmente, os atos de constituição da propriedade horizontal de prédios rústicos, mistos ou de edifícios por construir ou em construção, bem como a modificação do respetivo título constitutivo, podem ser celebrados por documento particular autenticado, elaborado e subscrito, nos termos da lei substantiva aplicável, e acompanhado da certidão emitida pela entidade municipal competente, que confirme a conformidade com o projeto aprovado.

4 - Os atos referidos no número anterior, quando celebrados por documento particular autenticado, estão sujeitos ao pagamento dos mesmos emolumentos e taxas previstos para a correspondente escritura pública, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as tabelas emolumentares em vigor.”

Artigo 4.º

Alteração ao Código do Registo Predial

Os artigos 2.º, 92.º, 93.º e 105.º do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2010, de 29 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, e pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2015, de 12 de janeiro, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 2.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) As operações urbanísticas de loteamento e urbanização, as operações de transformação fundiária de estruturação ou restruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações, quando se constituiu a propriedade horizontal relativa à totalidade dos respetivos terrenos; e

u) O título constitutivo de empreendimento turístico e suas alterações.

Artigo 92.^º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - No seguimento da descrição do prédio são lançadas as inscrições ou as correspondentes cotas de referência.

4 - [...]

Artigo 93.º

[...]

1- [...]

2- [...]

3- O registo das operações urbanísticas ou de transformação fundiária e das suas alterações dá lugar à descrição dos lotes ou parcelas que já se encontrem juridicamente individualizados.

Artigo 105.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) De constituição da propriedade horizontal de prédios rústicos ou de edifícios por construir ou antes de concluída a sua construção;

c) De factos jurídicos respeitantes a frações autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

2 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]".

Artigo 5.º

Alteração ao Regime Jurídico das Operações Urbanísticas

O artigo 55.º do Regime Jurídico das Operações Urbanísticas, aprovado pela Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril, alterada pela Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro, que passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 55.º

[...]

1 - No caso de edifícios ou terrenos constituídos em regime de propriedade horizontal, a licença ou autorização de utilização pode ter por objeto o edifício ou terreno na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.

2 - A licença ou autorização de utilização só pode ser concedida autonomamente, para uma ou mais frações autónomas, quando as partes comuns dos edifícios ou dos terrenos em que se integram estejam também em condições de serem utilizadas.

3 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela Câmara Municipal de que o edifício ou terreno satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode integrar o requerimento de autorização de utilização.

4 - O disposto nos números 2 e 3 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios ou terrenos compostos por unidades suscetíveis de utilização independente, que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal.”

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 13 de junho de 2025.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Austelino Tavares Correia*.

Promulgada em 31 de julho de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.