

- f) .....  
 g) .....  
 h) .....  
 i) .....  
 j) .....  
 l) .....  
 m) .....  
 n) .....  
 o) .....  
 p) Na de constituição de propriedade horizontal: o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, e a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo; e na de alteração do título constitutivo: a descrição da alteração;  
 q) .....  
 r) .....  
 s) .....  
 t) .....  
 u) .....  
 v) .....  
 x) .....  
 z) .....

2 — .....

Art. 5.º O presente diploma entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 1995.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 28 de Julho de 1994. — *Aníbal António Cavaco Silva — Luís Francisco Valente de Oliveira — Álvaro José Brihante Laborinho Lúcio — Luís Filipe Alves Monteiro — Joaquim Martins Ferreira do Amaral — Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira.*

Promulgado em 7 de Outubro de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 10 de Outubro de 1994.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

### **Decreto-Lei n.º 268/94**

**de 25 de Outubro**

A necessidade de desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, aliada à opção de preservar a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil, explica a aprovação do presente diploma.

Na verdade, as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### **Artigo 1.º**

##### **Deliberações da assembleia de condóminos**

1 — São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem

nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

2 — As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

3 — Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

#### **Artigo 2.º**

##### **Documentos e notificações relativos ao condomínio**

1 — Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente do projecto aprovado pela entidade pública competente.

2 — O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

#### **Artigo 3.º**

##### **Informação**

Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

#### **Artigo 4.º**

##### **Fundo comum de reserva**

1 — É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 — Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10 % da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

3 — O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respectiva administração.

#### **Artigo 5.º**

##### **Actualização do seguro**

1 — É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2 — Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada actualização.

3 — Se a assembleia não aprovar o montante da actualização, deve o administrador actualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

#### **Artigo 6.º**

##### **Dívidas por encargos de condomínio**

1 — A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições

devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

2 — O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

#### Artigo 7.º

##### Falta ou impedimento do administrador

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

#### Artigo 8.º

##### Publicitação das regras de segurança

O administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

#### Artigo 9.º

##### Dever de informação a terceiros

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

#### Artigo 10.º

##### Obrigações de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização

Celebrado contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente-vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

#### Artigo 11.º

##### Obras

Para efeitos da aplicação do disposto nos artigos 9.º, 10.º, 12.º e 165.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1961, é suficiente a notificação do administrador do condomínio.

#### Artigo 12.º

##### Direito transitório

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do presente di-

ploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 28 de Julho de 1994. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Álvaro José Brihante Laborinho Lúcio* — *Luís Filipe Alves Monteiro* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira*.

Promulgado em 7 de Outubro de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, *MÁRIO SOARES*.

Referendado em 10 de Outubro de 1994.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

### Decreto-Lei n.º 269/94

de 25 de Outubro

Para estimular os condóminos na mobilização dos recursos necessários à conservação ou reparação extraordinária de imóveis em regime de propriedade horizontal, importa criar mecanismos financeiros que possam prevenir a degradação do tecido urbano, através da constituição de um fundo de reserva para fazer face a obras nas partes comuns dos prédios.

As recentes alterações ao regime da propriedade horizontal introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 267/94 e 268/94, ambos de 25 de Outubro, estabelecem a obrigatoriedade da constituição desse fundo de reserva, que poderá revestir a forma de uma «conta poupança-condomínio», caso haja deliberação nesse sentido da assembleia de condóminos, a qual pode anteceder a obrigatoriedade da constituição do fundo.

Aproveitando os princípios enformadores da conta poupança-habitação, que foi fundamentalmente criada para estimular o aforro para aquisição de casa própria, cria-se um mecanismo para permitir o aforro dos condóminos proprietários, a afectar à conservação e beneficiação dos edifícios em regime de propriedade horizontal, num momento em que os primeiros imóveis sujeitos a esse regime, relativamente recente no nosso ordenamento jurídico, carecem de obras mais vultosas do que as normalmente realizadas pela administração dos prédios.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo n.º 3 do artigo 35.º da Lei n.º 75/93, de 20 de Dezembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º — 1 — Os administradores de prédios em regime de propriedade horizontal, mediante prévia deliberação da assembleia de condóminos, podem abrir contas de depósito a prazo denominadas «contas poupança-condomínio».

2 — As contas poupança-condomínio destinam-se exclusivamente à constituição de um fundo de reserva para a realização, nas partes comuns dos prédios, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, as obras de beneficiação são apenas as determinadas pelas autoridades administrativas.