



## Consultório Urbanístico

RUI ROMPANTE

ASSOCIADO DA PARES ADVOGADOS

rr@paresadvogados.com

www.paresadvogados.com

**O andar onde moro tem dois grandes terraços. Quando o adquirir não me apercebi que tinha de pagar condomínio pelas áreas comuns que beneficiam os andares inferiores. Neste momento, os elevadores vão sofrer obras de remodelação, tendo eu que as pagar por permissão, sabendo que desgastamos menos os ascensores do que outros condóminos. Há outro condómino possuidor de um jardim, área igualmente comum, que por ser reformado, aquando da sua aquisição, solicitou a distribuição deste pagamento pelos restantes condóminos, tendo sido aceite, o que ficou lavrado em ata. Tendo sido aberto este precedente, não foi criada a mesma oportunidade para os outros nas mesmas condições. Ficaria muito grata se me orientasse no sentido de como entender melhor esta situação, indicando-me, por exemplo, que passos terei de dar para investigar onde estão descritas as permissões e que lei orienta o pagamento de condomínio e das despesas extra das zonas comuns não úteis.**  
**(Graciete Marques)**

O regime jurídico da propriedade horizontal está regulado nos artigos 1414.º e seguintes do Código Civil. Conforme já referimos anteriormente neste Consultório, o título

constitutivo da propriedade horizontal especifica as partes do edifício correspondentes às várias frações, bem como o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permissão do valor total do prédio. O título constitutivo poderá ainda conter o regulamento do condomínio, que disciplina o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns quer das frações autónomas. Neste sentido, o título constitutivo pode afetar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns, como será o caso dos terraços e do jardim. O título constitutivo deverá ser solicitado à administração do condomínio ou, em alternativa, junto de uma qualquer Conservatória do Registo Predial. Neste último caso, se a cópia do título não estiver informatizada, será prestada informação acerca do cartório notarial onde a escritura pública de constituição da propriedade horizontal foi celebrada, podendo dirigir-se a este. Ora, no que se refere às despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo, aquelas ficam a cargo dos condóminos que delas se servem, exceto se tiver sido convenionada regra em sentido contrário (no regulamento do condomínio ou em deliberação da assembleia de condóminos). No caso da deliberação, em específico, a jurisprudência tem entendido que será necessária a

concordância de todos os condóminos afetados por aquela, para que a mesma seja válida, entendendo-se aqui como afetados aqueles condóminos que passarão a assumir um encargo que não lhes está atribuído legalmente. Assim, caso tenha votado contra (ou não tenha estado presente) a deliberação da assembleia de condóminos que determinou o pagamento de uma despesa relativa a uma parte comum de uso exclusivo (jardim), poderá reagir contra a deliberação. No prazo de 10 dias após a assembleia de condóminos, para os condóminos presentes, e de 20 dias para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para revogação da deliberação inválida. Caso não haja revogação da decisão, poderá ser proposta ação judicial de anulação da deliberação no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária. Por último e no que se refere à questão dos elevadores, o Código Civil é perentório ao dispor que nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas, excluindo-se daqui, tradicionalmente, os residentes no rés-do-chão, exceto se o prédio possuir garagens nos pisos subterrâneos que sejam utilizadas por aqueles.

Envie-nos as suas questões para:  
consultoriourbanistico@impresa.pt