



## Consultório Urbanístico

**SOFIA PLÁCIDO DE ABREU**  
**SÓCIA DA PARES ADVOGADOS**

*spa@paresadvogados.com*

*www.paresadvogados.com*

**Na fração que habito existe infiltração proveniente de um vão de janela englobada na fachada do prédio. Esse vão nunca sofreu alterações, nem as partes que o envolvem (estore, pedras de cantaria envolventes e o próprio caixilho de alumínio). Reportei a infiltração ao Administrador, solicitando-lhe que intervisse. Informou-me que julgava essa intervenção da minha exclusiva responsabilidade por a situação não se englobar em partes comuns do imóvel. Os vãos da fachada de um qualquer edifício englobados na fachada de um prédio não são partes comuns do edifício.**

*Henrique Santos*

A propriedade horizontal é o direito em que cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e é comproprietário, juntamente com os demais condóminos, das partes comuns do edifício. No entanto, a propriedade horizontal constitui um direito distinto dos direitos de propriedade e de compropriedade. Efetivamente, a regulação da propriedade sobre a fração é mais restritiva do que a disciplina do direito de propriedade normal sobre um imóvel (a título de exemplo, está vedado aos condóminos prejudicar a segurança do edifício por falta de reparação da fração de que são proprietários bem como realizar na mesma obras novas que prejudiquem a estética do edifício). Por outro lado, a compropriedade sobre as partes comuns está sujeita à regulamentação específica prevista para a propriedade horizontal (por exemplo; a impossibilidade de exigir a divisão das partes comuns; o regime da participação dos condóminos nas despesas de reparação, de conservação e de fruição das coisas comuns e dos serviços de interesse geral) só se aplicando o regime geral da compropriedade na falta de disposição especial. Assim, as despesas de reparação e conservação das partes do edifício que integram a fração são exclusivamente suportadas pelo respetivo proprietário, enquanto as relativas às partes comuns constituem encargo de todos os condóminos na proporção do valor relativo da sua fração, a menos que tenha sido fixado outro critério de repartição no título constitutivo da propriedade horizontal. A lei enumera as partes comuns, distinguindo entre as que são imperativamente comuns e as que são presumidamente comuns. A estrutura do prédio, da qual fazem parte integrante as paredes exteriores do edifício, é parte imperativamente comum. As partes que constituem a fração não se encontram legalmente elencadas, embora tenham de ser especificadas no título constitutivo sob pena de nulidade do mesmo. Entende-se que fazem parte da fração e, conseqüentemente são propriedade exclusiva do condómino, o que nela estiver englobado e que não seja comum por força da lei ou do título constitutivo. Como vimos, a fachada do edifício onde o vão da janela se engloba constitui parte imperativamente comum. No que respeita ao vão da janela, os tribunais não têm sido unânimes, entendendo umas vezes que são partes comuns por serem componentes da fachada do edifício, outras que pertencem ao proprietário da respetiva fração autónoma. As decisões mais recentes vão neste último sentido. Os autores que escrevem sobre esta matéria/question têm-se pronunciado maioritariamente no sentido de que os vãos das janelas com tudo o que as integra (caixilhos, vidros, persianas, portadas e estores) e que servem o uso exclusivo de um condómino são distintos delas, pertencendo ao proprietário da fração autónoma. A natureza privativa das janelas tem sido fundamentada com o argumento de a sua conservação depender do modo como o condómino dela se serve.

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