



Consultório Urbanístico

Rui Rompante

Sócio da Pares Advogados
rr@paresadvogados.com

As reparações nos vãos das janelas englobados na fachada de um prédio são da responsabilidade dos condóminos?

(Fernanda Soares)

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, devendo ser identificadas no título constitutivo.

Entende-se assim que faz parte da fração o que nela estiver englobado e que não seja comum por força da lei ou do título constitutivo. No que respeita à natureza específica (comum ou própria) dos vãos da janela, contudo, 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 têm-se pronunciado maioritariamente no sentido de que os vãos das janelas com tudo o que as integram (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. As despesas de reparação das partes do edifício que integram a fração deverão ser suportadas pelo proprietário.