



Consultório Urbanístico

Sofia Plácido de Abreu

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Sou proprietário de um prédio composto por um terreno e por duas moradias unifamiliares. É possível constituir a propriedade horizontal neste prédio, em que cada moradia será uma fração? O que devo fazer?

(Luís Reis)

A possibilidade de constituir a propriedade horizontal sobre conjuntos de edifícios encontra-se prevista no Código Civil.

A submissão de conjuntos de edifícios ao regime da propriedade horizontal requer que os mesmos sejam contíguos e funcionalmente ligados entre si por partes comuns afetadas ao uso de todas ou de algumas das frações que os compõem.

Finalmente, haverá que assegurar que cada fração tem saída própria para parte comum ou para a via pública.

O requisito da contiguidade dos edifícios tem o significado de proximidade, não sendo exigível a sua adjacência. A ligação funcional dos mesmos através de partes comuns afetadas ao uso de frações é condição essencial para constituir a propriedade horizontal.

No caso concreto em apreço: i) as frações poderão ser constituídas por cada uma das moradias e respetivo logradouro; ii) a ligação funcional entre as frações poderá **ser garantida** pelo restante terreno que integrará a parte comum; iii) cada fração terá saída própria para esta parte comum ou para a via pública.

A propriedade horizontal constitui-se por escritura pública, precedida de certificação pela câmara municipal de que o conjunto de edifícios satisfaz os requisitos legais exigíveis para o efeito e acima indicados.