



MARTA DA SILVA COSTA

Advogada



CONDOMÍNIO

MANUAL PRÁTICO



Noções Básicas

Legislação

Minutas



NOVA CAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS



CONDOMÍNIO

MANUAL PRÁTICO

Título
CONDOMÍNIO
Manual Prático

Autora
Marta da Silva Costa

Editor
NovaCausa
Edições Jurídicas

NOVA CAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS

Braga, Portugal
www.novacausa.net

ISBN
978-989-8515-66-7

Design
Vitor Duarte
vitorduartedesign.blogspot.com

Impressão e Acabamento
Manuel Barbosa & Filhos, Lda

© 2019, maio
NovaCausa, Edições Jurídicas

A reprodução, total ou parcial, desta obra, por fotocópia ou qualquer outro meio, mecânico ou electrónico, sem prévia autorização dos autores e do editor, é ilícita e passível de procedimento judicial contra o infractor.

The background of the cover is a light gray grid. Overlaid on this grid are several faint, stylized illustrations of windows. Some windows have white curtains, while others are empty. The windows are arranged in a way that they appear to be part of a building facade.

MARTA DA SILVA COSTA

Advogada

CONDOMÍNIO

M A N U A L P R Á T I C O

Noções Básicas

Legislação

Minutas

NOVACAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS

MARTA DA SILVA COSTA é licenciada em Direito pela Universidade Lusófona do Porto, Advogada com inscrição na Ordem dos Advogados do Porto desde Junho de 2009.

Exerce a profissão de Advogada, em prática isolada, com escritório próprio há 9 anos.

Este trabalho surgiu da necessidade de compilar alguma informação relativa a questões de condomínio, sendo que o que agora se publica começou a ser trabalhado ainda nos tempos de Estágio, mas, por escassez de tempo, só agora foi possível concluir.

No ano em que completa 10 anos de profissão, decidiu que não podia continuar na gaveta este “*rascunho*” que agora vos deixa.

Que este seja útil tanto para os que diariamente lidam com este tipo de questões, como para os que, enquanto condóminos, tantas vezes se vêem confrontados com dúvidas e incertezas.

Porto, 22 de Fevereiro de 2019

ÍNDICE

I – PROPRIEDADE HORIZONTAL	13
1. O que significa viver em propriedade horizontal	15
2. Noção	15
3. Será o condómino proprietário das partes comuns?	16
3.1 Qual a relação de cada condómino com a sua fracção? E com as partes comuns?	16
II – CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	17
4. Modos de constituição da Propriedade Horizontal	19
5. Conteúdo obrigatório do acto de constituição (artigo 1418.º CC)	20
6. Permilagem das fracções	22
7. Partes comuns constam do título constitutivo	22
8. Importância do título constitutivo da propriedade horizontal	23
9. Alteração/Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal	24
III – PARTES COMUNS	25
10. Introdução	27
11. Os requisitos	27
12. Artigo 1421.º CC	27

13. Clarificação de conceitos	28
13.1 O Solo	28
13.2 O subsolo	28
13.3 O telhado	29
13.4 As entradas	29
13.5 As instalações	29
13.6 Partes presumivelmente comuns	30
14. Administração das Partes Comuns	30
A – ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS	31
14.1 Convocação e funcionamento da assembleia de condóminos – artigo 1432.º CC	31
14.2 Noção e natureza das deliberações	35
14.3 Impugnação das deliberações	35
B – ADMINISTRADOR	43
14.4 Escolha do administrador	43
14.5 Funções do administrador – Artigo 1432.º CC	43
14.6 Representação judiciária do condomínio por direito próprio do administrador	48
14.7 Representação judiciária que pode assegurar aos condóminos	49
15. Gestão de Condomínio e Regulamento Geral de Protecção de Dados (RGPD)	50
 IV – REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO	 53
16. É obrigatório	55
17. <i>Quórum</i> necessário para aprovar o Regulamento do Condomínio	55
 V – LIMITES AO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DOS CONDÓMINOS	 57
18. Relações de vizinhança	59
19. Manutenção da linha arquitectónica do edifício	66
 VI – SEGUROS DO CONDOMÍNIO	 69

VII – DESPESAS DO CONDOMÍNIO	73
20. Despesas de conservação e fundo comum de reserva	75
21. Dívidas dos condóminos	78
VIII – EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO	81
LEGISLAÇÃO SOBRE CONDOMÍNIOS	85
MINUTAS	129
I – Regulamento do Condomínio	131
II – Convocatória para Assembleia de Condomínio	165
III – Carta de Condómino a Constituir Terceira Pessoa como seu Representante na Assembleia de Condóminos	167
IV – Acta da Assembleia de Condóminos	168
V – Comunicação a Condóminos Ausentes da Acta da Assembleia de Condóminos	171
VI – Documentos de Gestão do Condomínio	173
VII – Apresentação de Contas do Ano Transacto	175
VIII – Recibo das Quotas de Condomínio	176
IX – Carta Interpelação Pagamento de Quotas em Atraso	177
X – Acção de Dívidas no Julgado de Paz	178
MINUTAS DE CONTRATOS	183
I – Constituição de Propriedade Horizontal por Documento Particular	185
II – Contrato de Compra e Venda e Respectivo Termo de Autenticação	188
III – Contrato de Compra e Venda	193
IV – Contrato de Compra e Venda	195
V – Contrato de Porteiro	198
VI – Contrato de Empregada	205