

## **Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de Outubro**

A necessidade de desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, aliada à opção de preservar a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil, explica a aprovação do presente diploma.

Na verdade, as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **Artigo 1.º**

#### **Deliberações da assembleia de condóminos**

1 - São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

2 - As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

3 - Incumbe ao administrador, ainda que provisório, guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

### **Artigo 2.º**

#### **Documentos e notificações relativos ao condomínio**

1 - Deverão ficar depositadas, à guarda do administrador, as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente do projecto aprovado pela entidade pública competente.

2 - O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

### **Artigo 3.º**

#### **Informação**

Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

### **Artigo 4.º**

#### **Fundo comum de reserva**

1 - É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 - Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

3 - O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respectiva administração.

**Artigo 5.º**  
**Actualização do seguro**

- 1 - É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.
- 2 - Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada actualização.
- 3 - Se a assembleia não aprovar o montante da actualização, deve o administrador actualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

**Artigo 6.º**  
**Dívidas por encargos de condomínio**

- 1 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.
- 2 - O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

**Artigo 7.º**  
**Falta ou impedimento do administrador**

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

**Artigo 8.º**  
**Publicitação das regras de segurança**

O administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

**Artigo 9.º**  
**Dever de informação a terceiros**

O administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

**Artigo 10.º**  
**Obrigações de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização**

Celebrado contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente-vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

**Artigo 11.º**  
**Obras**

Para efeitos da aplicação do disposto nos artigos 9.º, 10.º, 12.º e 165.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1961, é suficiente a notificação do administrador do condomínio.

**Artigo 12.º**  
**Direito transitório**

Nos prédios já sujeitos ao regime de propriedade horizontal à data da entrada em vigor do presente diploma deve, no prazo de 90 dias, ser dado cumprimento ao disposto no artigo 3.º

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 28 de Julho de 1994. - Aníbal António Cavaco Silva - Luís Francisco Valente de Oliveira - Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio - Luís Filipe Alves Monteiro - Joaquim Martins Ferreira do Amaral - Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira.

Promulgado em 7 de Outubro de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 10 de Outubro de 1994.

O Primeiro-Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.