

1 2 9 0



UNIVERSIDADE D  
COIMBRA

Andreia Filipa Lobo Mendes

**O REGIME JURÍDICO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL E A USUCAPIÃO DE  
PARTES COMUNS**

Dissertação no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas com  
Menção em Direito Civil, orientada pela Professora Doutora Mónica  
Vandarleia Alves de Sousa Jardim e apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade de Coimbra

Dezembro de 2023



FACULDADE DE DIREITO  
UNIVERSIDADE DE  
**COIMBRA**

Andreia Filipa Lobo Mendes

**O Regime Jurídico da Propriedade Horizontal e a Usucapião de Partes Comuns**

*The Legal System of Building Condominium and Adverse Possession of Common Parts*

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º ciclo de  
Estudos em Ciências Jurídico-Civilísticas com menção  
em Direito Civil (conducente do grau de mestre), sob a  
orientação da Senhora Professora Doutora Mónica  
Vanderleia Alves de Sousa Jardim

Coimbra, 2023

## **Agradecimentos**

No culminar desta que foi a caminhada mais bonita e penosa da minha vida, cumpre-me agradecer, sempre e todos os dias, aos que me são tudo: os meus Pais! Fazem os impossíveis para tornar os meus sonhos possíveis! Devo-lhes tudo o que sou! São, para mim, amor no estado mais puro e transcendente! São as únicas pessoas no mundo a quem nunca me vou cansar de dizer: obrigada obrigada obrigada! Amo-vos eternamente!

À minha Avó J., a minha estrelinha mais bonita! Festejou todos os dias as minhas vitórias, rezou e acendeu velinhas todos os dias para que este dia chegasse! Está neste momento, seja lá onde for, com um orgulho incomensurável em mim. Ser-lhe-ei eternamente grata por tudo o que me deu e ensinou! Ao meu avô Lobo, por ser, para mim, a extensão da (sua para sempre) esposa! Tenho-lhes uma admiração e um amor inexplicável por tudo o que fizeram e fazem por mim!

À minha rica Irmã, os meus Avós Paternos, aos meus Tios, Padrinhos e Primos. Não escolhi esta família, mas se pudesse escolher não trocava um. Obrigada por celebrarem comigo todas as minhas conquistas!

*Last but (absolutely) not least*, aos amigos de uma vida, principalmente aos que foram assumindo esse papel ao longo destes seis anos! Fazer este caminho convosco foi bem mais fácil, nem vocês sabem o quanto. Eternamente grata por ter tido a sorte de vos encontrar e serem o meu apoio de todos os dias. Gosto de vocês para lá do imaginável.

**Resumo:** Nas últimas décadas, com o êxodo rural, a situação cada vez mais precária das famílias (principalmente portuguesas) para comprar casa, o aumento exponencial da população e o espaço das cidades cada vez mais diminuto, houve a necessidade de organizar e evoluir, principalmente no que concerne à habitação. Foi assim que surgiu a figura da propriedade horizontal (ou propriedade por andares) – é possível construir um edifício com mais de 10 andares e cada um com, pelo menos, duas frações autónomas – onde facilmente as pessoas podem viver, ocupando pouco espaço de solo. A propriedade horizontal representa, nos dias de hoje, a modalidade mais usual para adquirir casa própria (já para não falar em arrendamentos), mas também para fins não habitacionais – escritórios para profissionais liberais, exercício de atividades comerciais, consultórios médicos, etc. Sendo certo que a linguagem mais comum no nosso quotidiano é falar-se em condomínio (um prédio) onde habitam várias pessoas – vizinhos entre si. No entanto, nunca pararam para pensar qual a figura jurídica que está aqui em causa, qual o direito que lhes pertence. E é precisamente isto que vamos abordar neste estudo. Este trabalho visa tratar três pontos essenciais. Começaremos pelo regime jurídico da propriedade horizontal, terminando com uma visão de qual a natureza jurídica – será a propriedade horizontal um novo direito real? Ou estará funcionalmente ligada a um direito já existente? Ademais, abordaremos detalhadamente o regime ínsito às partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal, onde iremos abordar os mais diversos problemas, que, como iremos ver, advêm da utilização (ou não) das partes comuns do prédio por alguns ou somente por um condómino, do pagamento das despesas relacionados com estas zonas do prédio, etc. Aqui chegados, a presente dissertação terá como foco a usucapião de partes comuns. Podemos ser tentados a questionar qual a razão de a Lei distinguir as partes comuns – isto é, porque é que existem partes imperativamente comuns e partes presumivelmente comuns? Os condóminos que vivem, desde sempre, em edifícios constituídos em propriedade horizontal, a certa altura das suas vidas, fazem uso de uma parte do prédio que não lhes pertence exclusivamente – seja para arrumar uma bicicleta que não pode ser arrumada dentro de casa, seja para colocar flores em toda a zona envolvente, seja para construir um anexo para a sua fração autónoma. Mas pensemos: será que pode um condómino apropriar-se das escadas ou da entrada do prédio? Não... Mas se calhar já pode um condómino apropriar-se de uma cave ou de uma casa da porteira, provando e invocando, através da posse e, concomitantemente, usucapião, que faz uso daquela parte comum há anos. Será a isto que vamos tentar dar resposta. Estamos em crer que poderíamos ter uma Legislação bastante melhor e mais

funcional, de forma a solucionar muitos problemas dos condóminos – e este que trazemos aqui é, com certeza, um deles.

**Palavras-chave:** propriedade horizontal, relações entres condóminos, modificação do título constitutivo, usucapião de partes comuns

**Abstract:** In recent decades, with rural exodus, the increasingly precarious situation of families (mainly Portuguese) to buy a house, the exponential population growth, and the diminishing space in cities, there was a need to organize and evolve, especially regarding housing. This is how the concept of horizontal property (or condominium ownership) emerged - it is possible to build a building with more than 10 floors, each with at least two autonomous units - where people can easily live, occupying little ground space. Horizontal property represents, nowadays, the most common way to acquire one's own home (not to mention rentals), but also for non-residential purposes – such as offices for professionals, commercial activities, medical offices, etc. While the common language in our daily lives refers to a condominium (a building) where several people live as neighbors. Few have stopped to think about the legal framework involved and the rights that belong to them. And this is precisely what we will address in this study. This work aims to address three essential points. We will begin with the legal framework of horizontal property, ending with an overview of its legal nature – is horizontal property a new right *in rem*? Or is it functionally linked to an existing right? Furthermore, we will delve into the inherent regime of the common parts of the building established in horizontal property, where we will address various issues arising from the use (or non-use) of common areas by some or only one co-owner, the payment of expenses related to these areas, etc. At this point, this dissertation will focus on the adverse possession of common parts. One might be tempted to question why the law distinguishes between common parts – that is, why are there parts that are imperatively common and parts that are presumably common? Condominium owners who have always lived in buildings established as horizontal property may, at some point in their lives, make use of a part of the building that does not belong exclusively to them – whether it is for storing a bicycle that cannot be stored indoors, decorating the surrounding area with flowers, or building an annex for their autonomous fraction. But let us think: can a condominium owner appropriate the stairs or the entrance of the building? No... But perhaps a condominium owner can appropriate a basement or a porter's house, proving and invoking, through

possession and, simultaneously, adverse possession, that the one has been using that common part for years. This is what we will try to answer. We believe that we could have much better and more functional legislation to solve many problems for the condominium owners' – and the one we present here is certainly one of them.

**Keywords:** horizontal property, relationships among condominium owners, modification of the constitutive document, adverse possession of common parts

## Lista de siglas, abreviaturas e acrónimos

CCiv.	Código Civil
CCB	Código Civil Brasileiro
CCE	Código Civil Espanhol
Art(s).	Artigo(s)
DL	Decreto-Lei
CRPredial	Código do Registo Predial
CNot.	Código Notariado
Ac.	Acórdão
IRN	Institutos do Registo e do Notariado
Vd.	<i>Vide</i>
Pág(s).	Página(s)
Segs.	Seguintes
N. <sup>o(s)</sup>	Número(s)
Cfr.	Conferir
Ibidem	Mesma obra
Ob. cit.	Obra citada
Apud	Em
TRC	Tribunal Relação Coimbra
TRL	Tribunal Relação Lisboa
TRG	Tribunal Relação Guimarães
TRP	Tribunal Relação Porto
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
CRP	Constituição da República Portuguesa

# Índice

<b>Considerações Introdutórias</b>	<b>11</b>
<b>Parte I – Do Regime e da Natureza Jurídica da Propriedade Horizontal</b>	<b>20</b>
CAPÍTULO 1 – Regime Jurídico	20
1. Evolução do Regime Jurídico	22
2. O Regime Jurídico Vigente	23
2.1. Requisitos da Propriedade Horizontal	24
2.2. Frações Autônomas/ Partes Próprias	25
2.3. Partes Comuns	26
2.4. Constituição	28
2.4.1. Título Constitutivo	28
2.4.2. Conteúdo e requisitos	32
2.5. Consequências da falta de requisitos	34
3. Direitos e Obrigações dos Condôminos	36
3.1. Direitos	37
3.2. Obrigações	39
3.2.1. Conservação e fruição das partes comuns	41
3.2.2. Inovações	46
3.2.3. Reparações indispensáveis e urgentes	50
3.2.4. Seguro obrigatório	51
3.2.5. Outras obrigações	51
4. Regulamento do Condomínio	53
5. Administração das Partes Comuns do Edifício	56
5.1. A Assembleia de Condôminos	58
5.2. O Administrador	63
6. Modificação e Extinção	66
CAPÍTULO 2 – Natureza Jurídica	73
2.1. A Propriedade Horizontal como pessoa coletiva	74
2.2. A Propriedade Horizontal como propriedade superficiária	75
2.3. A Propriedade Horizontal como servidão	76



2.4. A Propriedade Horizontal como sociedade entre os condôminos_____	76
2.5. A Propriedade Horizontal como propriedade especial_____	77
2.6. A Propriedade Horizontal como compropriedade_____	78
2.7. A Propriedade Horizontal como situação dualista_____	80
2.8. A Propriedade Horizontal como um direito real complexo_____	81
2.9. A Propriedade Horizontal como um direito real de gozo <i>a se</i> _____	81
3. Tomada de posição_____	84
<b>Parte II – Dos Institutos da Posse e da Usucapião_____</b>	<b>86</b>
CAPÍTULO 1 – Da Posse_____	86
1.1 Noção e Elementos_____	86
1.2 Posição adotada pelo Código Civil_____	89
1.3 Importância do Instituto_____	91
1.4 Características da Posse_____	92
1.4.1. Posse titulada e não titulada_____	92
1.4.2. Posse de boa e de má fé_____	93
1.4.3. Posse pacífica e violenta_____	94
1.4.4. Posse pública e oculta_____	95
1.5. Modalidades de aquisição da posse_____	96
1.6. Capacidade para adquirir a posse_____	96
CAPÍTULO 2 – Da Usucapião_____	97
2.1. Relevância e Fundamento do Instituto_____	97
2.2. Pressupostos Gerais_____	99
2.2.1. Existência da posse_____	100
2.2.2. Características da posse para efeitos de aquisição por usucapião_____	100
2.2.3. Direitos usucapíveis_____	100
2.2.4. Prazos da usucapião_____	101
2.2.5. Imputabilidade da inércia_____	103
2.2.6. Necessidade de invocação_____	103
<b>Parte III – Usucapião de Partes Comuns_____</b>	<b>104</b>
1. Considerações Iniciais_____	104

2. Procedimentos para que um condómino possa adquirir uma parte comum por usucapião_____	111
3. O grande problema subjacente a esta matéria_____	115
4. Outros problemas_____	131
5. Notas finais_____	134
<b>Considerações Finais_____</b>	<b>136</b>
<b>Bibliografia e Webgrafia_____</b>	<b>145</b>
<b>Índice de Jurisprudência e Pareceres do Conselho Consultivo do IRN _____</b>	<b>149</b>

## Considerações Introdutórias

É sabido e consabido que, para estarmos perfeitamente inteirados de qualquer matéria, o conhecimento do seu passado é essencial, principalmente quando estamos a mobilizar conceitos e institutos jurídicos.

Nesta senda, «é um dado incontrovertido e incontrovertível que para poder subsistir o homem necessita de meios de subsistência, numa palavra, de bens. Bens que, sendo económicos (...) são naturalmente objeto de disputa entre os homens, disputa que, gerando conflitos – conflitos de interesses (...) –, reclama, para que a coexistência seja possível, uma regra que arbitre a utilização daqueles meios»<sup>1</sup>. E é precisamente este o objeto do estudo que agora iniciamos – o direito das coisas (*rectius*, dos bens, aqui corpóreos).

O direito das coisas é um ramo do direito privado<sup>2</sup>, nomeadamente do direito civil patrimonial, encontrando-se regulado não só no nosso CCiv.<sup>3</sup>, como também em Leis, DL e normas dispersas fora dele<sup>4</sup>.

Aqui chegados, e sem qualquer pretensão de exaustão, afigura-se-nos relevante responder a duas questões: qual a grande diferença entre direito das coisas e direitos reais? E como defini-los<sup>5</sup>?

A primeira questão é de fácil resolução, porquanto não existe uma diferença consolidada entre nós –usamos indistintamente as duas expressões com referência à mesma realidade, podendo ser usadas em perfeita sinonímia, uma vez que têm o mesmo

---

<sup>1</sup> ORLANDO DE CARVALHO, “Direito das coisas”, Gestlegal, 2.ª edição, novembro 2021, pág. 19.

<sup>2</sup> Ora, a ser assim, fazendo os Direitos Reais parte do Direito Privado, «saem fora do respetivo âmbito todas as normas que tratam da apropriação dos bens numa perspetiva de Direito Público – sejam as que respeitam à apropriação de bens por entes públicos, no exercício de poderes de autoridade, sejam as que, embora contendam com a apropriação de bens por sujeitos privados, devem ser qualificadas por outra razão como Direito público» - vd. PINTO DUARTE, Rui, “Curso de Direitos Reais”, Príncipia Editora, Lda., 4.ª edição, Lisboa, 2009, pág. 14. Isto torna-se relevante para o nosso estudo, uma vez que os bens afetos a um ente público são insuscetíveis de apropriação individual e, dessa forma, de usucapião.

<sup>3</sup> O nosso CCiv. seguiu a sistematização germânica das relações jurídicas e podemos encontrar o direito das coisas no Livro III – art. 1251.º e segs..

<sup>4</sup> Existem, ainda, matérias regulamentadas fora do CCiv, e no que ao nosso estudo interesse, temos por exemplo: complementos introduzidos ao regime da propriedade horizontal e, ainda, a matéria dos registos (que está prevista no CRPredial e CNot.).

<sup>5</sup> Não é nosso âmago aprofundar o quesito em causa. Iremos, apenas, fazer uma breve referência às noções e conceções já cabalmente discutidas pela nossa Doutrina, que nos ajudará a enquadrar melhor o estudo que nos propusemos aqui a realizar.

sentido<sup>6</sup>. Contudo, para ÁLVARO MOREIRA E CARLOS FRAGA<sup>7</sup>, «a expressão direito das coisas corresponde à terminologia utilizada por certas línguas estrangeiras, apresentando, de um ponto de vista lógico-analítico rigoroso, alguns inconvenientes. (...) Direito das Coisas melhor seria aquele conjunto de normas que regulam o estatuto das coisas – art. 202.º e ss. Estas, não sendo a ordenação de direitos reais, mas antes a mera definição de coisas móveis e imóveis, consumíveis e não consumíveis, fungíveis e não fungíveis, (...), é que melhor seriam o Direito das Coisas. A expressão direitos reais será mais apropriada para designar a relação jurídica e menos para designar o ramo de direito que disciplina esse tipo de relação (...)»<sup>8</sup>.

No que concerne ao segundo quesito, SANTOS JUSTO<sup>9</sup> respondeu de forma sublime: «a sábia advertência de Iavolenus de que “em direito civil toda a definição é perigosa” dispensar-nos-ia a ousadia de definir o direito das coisas». Porém, torna-se importante definir direitos reais e, para tanto, vamos socorrer-nos dos escritos de CARVALHO FERNANDES<sup>10</sup> e RUI PINTO DUARTE<sup>11</sup>. Quando falamos de direitos reais, falamos, essencialmente, de direitos de natureza privada e patrimonial, com caráter absoluto (isto é, oponível a todos) e em que o objeto é, primordialmente, coisas corpóreas. Ademais, existem várias categorias de direitos reais no nosso Código<sup>12</sup>: os direitos reais de gozo, os direitos reais de garantia e os direitos reais de aquisição. Todas estas categorias incidem sobre coisas, envolvendo uma particular afetação das suas utilidades

---

<sup>6</sup> Não obstante a expressão mais utilizada seja «Direitos Reais», sendo a que também nós iremos usar doravante.

<sup>7</sup> MOREIRA, Álvaro e FRAGA, Carlos, “Direitos Reais”, segundo as preleções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71, Edições Almedina, S.A., Fevereiro, 2016, págs. 25 e 26.

<sup>8</sup> Vd., ainda, PINTO DUARTE, Rui, “Curso de Direitos Reais”, Príncípa Editora, Lda., 4.ª edição, Setembro 2020, pág.17 «(...) certos autores procuram mesmo fixar diferenças entre as duas expressões. Um exemplo é MENEZES CORDEIRO, que escreveu que «o Direito das coisas é o ramo do Direito Civil que disciplina o aproveitamento das coisas corpóreas. O seu núcleo é constituído pelo regime dos direitos reais». Outros exemplos são OLIVEIRA ASCENSÃO e CARVALHO FERNANDES, que, embora sem daí retirarem consequências para a terminologia que adotam, sustentam que a expressão «Direito das Coisas» parece mais adequada à designação do conjunto das normas jurídicas que estabelecem regimes das coisas, em si mesmas consideradas, independentemente da natureza dos direitos subjetivos que as têm por objeto. Em sentido oposto, refiram-se JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ e JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS, que manifestam preferência pela designação «Direitos Reais», por ser mais restritiva (e assim ilustrar melhor os objetos da disciplina, nas palavras do segundo destes autores)».

<sup>9</sup> SANTOS JUSTO, “Direitos Reais”, Quid Juris? - Sociedade Editora, Lda., 7.ª Edição, Novembro 2020, pág. 25.

<sup>10</sup> Neste sentido, vd. CARVALHO FERNANDES, “Lições de Direitos Reais”, Quid Juris? - Sociedade Editora, Lda., 6.ª edição, Lisboa 2009.

<sup>11</sup> Neste sentido, vd. PINTO DUARTE, Rui, “Curso de Direitos Reais”, Príncípa Editora, Lda., 4.ª edição, Setembro 2020.

<sup>12</sup> Deixando, por ora, de fora a posse, por a sua natureza jurídica não ser linear (como iremos ver) e o direito de propriedade, por ser considerado o direito real máximo.

à realização de interesses de pessoas determinadas – porém, de agora em diante, o foco do nosso estudo é principalmente os direitos reais de gozo (atribuição ao respetivo titular de poderes de uso ou de fruição sobre uma coisa).

A função primordial dos direitos reais é assegurar que o seu titular realiza os seus próprios interesses mediante, o aproveitamento de utilidades de coisas determinadas. No entanto, confrontando as inúmeras necessidades humanas e as diminutas coisas existentes, há que fixar critérios de atribuição das utilidades a certas pessoas – sendo que, essa atribuição não é necessariamente feita a título exclusivo, isto é, *«nada impede, bem pelo contrário, que essas utilidades possam ser repartidas por várias pessoas, quer mediante a atribuição, a cada uma, de direitos qualitativamente iguais sobre a mesma coisa, quer pela admissão do concurso, sobre ela, de direitos de diversa natureza, ordenados segundo vários critérios»*<sup>13</sup>. Em suma, a função inerente aos direitos reais não depende da mediação de outrem, é unicamente assegurada pela atuação direta do respetivo titular sobre a coisa.

No que respeita ao conteúdo do direito real, este caracteriza-se como o *«conjunto de meios que asseguram a realização de interesses determinados, mediante o aproveitamento de todas ou de parte das utilidades de uma coisa»*. A ser assim, no conteúdo destes direitos está a exclusão de terceiros, em relação aos quais o direito é oponível, e ainda a oposição, em concreto, do direito contra quem impedir ou perturbar o seu exercício (aqui, afere-se a característica dos direitos reais serem absolutos). Por outro lado, *«os direitos reais mantêm com a coisa uma ligação muito particular, implicando a efetiva afetação das suas utilidades à realização dos interesses do respetivo titular. Consiste nisto a sua inerência»*<sup>14</sup>.

Mas qual a verdadeira definição de direito real? Segundo a primeira conceção existente, a teoria clássica, o direito real era visto como um poder direto e imediato sobre uma coisa, isto é, uma pessoa tinha um poder sobre uma coisa<sup>15</sup>. No entanto, esta teoria

---

<sup>13</sup> Vd. CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., pág. 20.

<sup>14</sup> Vd., CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., pág. 47.

<sup>15</sup> Vd., CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., pág. 40: *«poder é umas vezes entendido como um poder material e outras como um poder jurídico. De qualquer modo, ao dizer-se poder direto está a traduzir-se uma ideia de domínio ou de senhorio sobre certa coisa, sendo aqui nítida a influência desta ideia na conceção de propriedade. Por seu turno, poder imediato significa a faculdade, atribuída ao titular do direito, de aproveitamento das utilidades da coisa, sem necessidade da colaboração de outrem. Nesta conceção realça-se a particular posição da coisa como objeto do direito, chegando por vezes este ponto a ser formulado em termos que sugerem uma relação entre o titular do direito e a coisa»*.

veio sendo rejeitada e foi substituída por outra concepção, a teoria personalista. A concepção personalista entendia o direito real como uma relação entre pessoas, a relação entre o titular do direito e todo o restante universo dos sujeitos jurídicos – a obrigação passiva universal.

Nenhuma destas duas teorias seguiu avante, aparecendo para definir o conceito de direito real a teoria eclética ou mista (baseando a definição de direito real nas duas categorias *supra* referidas), que comporta dois elementos ou lados: o lado interno (poder direto e imediato de uma pessoa sobre uma coisa) e o lado externo (consiste na oponibilidade *erga omnes* que o titular do direito tem sobre a coisa). O titular de uma coisa exerce o poder direto sobre a mesma e todos os outros estão obrigados a respeitar esse poder direto, estão excluídos de qualquer intervenção.

Assim, *«tomando como modelo o ensino de C. Mota Pinto, que perfilhava este entendimento, apura-se de seguida como se desenvolve o pensamento das teorias mistas»*. Este Autor *«concebia como “o poder de exigir de todos os outros uma atitude de respeito pela utilização da coisa em certos termos por parte do titular ativo”. Para fazer sentido, esta ideia impõe a necessidade de delimitar a esfera de ação a respeitar, ou seja, quais os poderes cujo exercício não pode ser perturbado. Esses poderes variam de direito real para direito real e constituem o conteúdo de cada um. A eles tem também de se atender para a definição de direito real. Deste modo, há no direito real um lado externo, que traduz a ligação intersubjetiva correspondente ao poder de exigir dos outros uma conduta conforme à obrigação passiva universal, e um lado interno, constituído pelos poderes exercitáveis sobre a coisa»*<sup>16</sup>.

É entendimento predominante que os direitos reais são direitos subjetivos. E olhamos para o direito subjetivo como um *«poder jurídico, ou seja, como uma disponibilidade de meios jurídicos atribuídos a pessoa determinada para a realização de um fim ou fins jurídico-privados, mediante a afetação jurídica de certo bem»*. Para MANUEL DUARTE GOMES DA SILVA, o direito subjetivo caracteriza-se como a afetação jurídica de um bem aos fins de pessoas individualmente consideradas. É simples fazer a

---

<sup>16</sup> Para mais desenvolvimentos, *vd.* MOTA PINTO “Direitos Reais” (lições por Álvaro Moreira e Carlos Fraga), Almedina, Coimbra, 1972, págs. 37, 38, 39 e segs. *apud* CARVALHO FERNANDES, *Ob. cit.*, págs. 42 e 43.

transposição deste conceito para o direito real, sendo que, neste último, o bem afetado é uma coisa<sup>17</sup>.

Por fim, e ainda no que respeita à definição de direito real, merece aqui referência a posição de M. HENRIQUE MESQUITA. Este Autor foi influenciado pela teoria clássica, configurando «*as relações reais como relações de domínio ou soberania estabelecidas diretamente entre as pessoas e as coisas*»<sup>18</sup>. Ademais, não sendo defensor de uma teoria personalista ou eclética, entende que «*o núcleo de qualquer relação real é, sem sombra de dúvida, pelo menos no plano dos efeitos prático-económicos que visa produzir, o domínio ou soberania de uma pessoa sobre uma coisa*», e que «*é através deste domínio, e não pela via da relação com outras pessoas – mais concretamente, pela via do cumprimento do dever de abstenção a que todas elas se encontram adstritas – ,que o titular do direito obtém a satisfação do seu interesse*». Entende, ainda, que «*os direitos reais não são direitos contra as pessoas ou em relação a pessoa, mas sim direitos de soberania sobre as coisas*». Segundo o Autor, seria essa relação de soberania que explicaria as diferenças entre os poderes conferidos pelos direitos pessoais de gozo e os poderes conferidos pelos direitos reais. Tanto num caso como no outro haveria poderes diretos e imediatos sobre coisas, mas no caso dos direitos reais esses poderes seriam autónomos e independentes, por terem a sua fonte ou matriz na própria relação de soberania e, portanto, não pressuporem a cooperação de ninguém. M. Henrique Mesquita enfatizou como ninguém, pelo menos em Portugal, que o fundamento dos poderes do titular do direito real está na própria ideia em causa». Neste sentido, «*no direito de propriedade a soberania manifestar-se-ia na titularidade do «monopólio» das vantagens que a coisa é suscetível de proporcionar*». Nos outros direitos reais de gozo, a soberania traduzir-se-ia pelo poder de praticar atos que pertenceriam à esfera do proprietário, se esses direitos não existissem»<sup>19</sup>.

Concluindo, entendemos com C. MOTA PINTO, sendo nossa opinião que o direito real deve ser definido com base na conceção eclética ou mista, e deve ser visto como um poder direto e imediato que uma pessoa tem sobre uma coisa, exigindo de todos os outros uma atitude de respeito e de não interferência – uma obrigação passiva universal.

---

<sup>17</sup> Vd. CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., págs. 43 e 44.

<sup>18</sup> Vd. PINTO DUARTE, Rui, Ob. cit., págs. 19 e 20

<sup>19</sup> *Ibidem*.

Feito este périplo pela definição dos direitos reais, conseguimos enquadrar o direito de propriedade horizontal na categoria dos direitos reais, na medida em que estes regulam a atribuição e utilização dos bens (*rectius*, das coisas).

O direito de propriedade horizontal é, atualmente, um dos institutos jurídicos mais conhecidos e utilizados pela comunidade, porquanto representa a modalidade mais corrente de aquisição para fins habitacionais<sup>20</sup> e não habitacionais (comerciais, profissionais, etc.).

O instituto jurídico da propriedade horizontal é bastante complexo, apesar de já ter atingido a maioria, está sempre em constante evolução<sup>21</sup>. Caracterizando-se, essencialmente, pelas frações autónomas do prédio, que pertencem a cada proprietário única e exclusivamente; e pelas partes comuns do edifício, que pertencem a todos os condóminos em comunhão. Estes dois direitos são, claro está, inseparáveis e são estruturantes para a compreensão do regime jurídico da propriedade horizontal, bem como para a definição da sua natureza jurídica.

A propriedade horizontal surgiu com o objetivo de satisfazer a necessidade da comunidade e das várias famílias, mormente na aquisição de casa própria. Tem como objetivo atenuar diversos procedimentos e preocupações no que respeita à gestão e organização do edifício, porquanto num prédio constituído em propriedade horizontal existe um condomínio, que tem como finalidade administrar e conservar as partes comuns do prédio e esclarecer todos os condóminos das mais diversas questões relacionadas não só com as partes comuns, mas também com a sua habitação própria.

O estudo que nos propomos aqui a fazer está precisamente ligado à administração, gestão e demais problemas ligados às partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal. O grande problema a que vamos tentar dar resposta prende-se com a utilização e apropriação exclusiva de uma parte comum que, por regra, pertence em compropriedade a todos os condóminos.

Não obstante aquele ser o grande problema a que vamos tentar dar o nosso – ainda que diminuto – contributo, a presente dissertação está organizada em três partes

---

<sup>20</sup> Hoje em dia um casal jovem (e não só) quando pensa em adquirir uma casa própria, já não investe em moradias ou na construção da sua casa de raiz. Investem, sim, em apartamentos já prontos a habitar, principalmente nos grandes centros urbanos.

<sup>21</sup> Relembremos da alteração legislativa mais recente que veio surpreender tudo e todos – a Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro.



intrinsecamente ligadas. A primeira parte abordará, de forma detalhada e pormenorizada, todo o regime jurídico da propriedade horizontal e a sua natureza jurídica. A segunda parte tem como objetivo reavivarmos na nossa memória os institutos da posse e da usucapião, que serão primordiais para compreendermos e respondermos aos grandes problemas que surgirão na terceira parte deste trabalho, que se prendem com a usucapião de partes comuns.

Começando, como não podia deixar de ser, pelo princípio, a primeira parte analisa o regime jurídico e a natureza jurídica do direito de propriedade horizontal e está dividida em dois capítulos. No primeiro capítulo, é nossa intenção discorrer detalhada e pormenorizadamente sobre todo o regime jurídico do direito de propriedade horizontal. Começaremos por recuar até ao século XX (não obstante a propriedade horizontal ter surgido muito antes, nas Ordenações Filipinas), a fim de compreendermos como foi o instituto da propriedade horizontal pensado e criado<sup>22</sup>. Feito este introito, passaremos para o estudo aprofundado do regime jurídico atual vigente, onde, entre o demais, iremos abordar os requisitos obrigatórios à constituição deste direito, como se constitui, quais as obrigações e os direitos dos condóminos, quem são os órgãos de gestão do prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal (administrador e assembleia de condóminos). Focaremos também a nossa atenção nas partes comuns e próprias do prédio, principalmente nos problemas subjacentes a estas.

Ora, é facto notório, tanto no seio de toda a comunidade, como entre a população que habita num edifício constituído em propriedade horizontal, que as partes comuns de um prédio são propriedade do prédio – isto é, são propriedade de todos os condóminos (os proprietários das frações autónomas) em partes iguais. Todos os condóminos podem, salvo exceções, usufruir de todas as partes comuns, em igual medida – ditam as regras da experiência e do normal acontecer. Porém, aquela que parece ser uma regra tão simples e de tão fácil apreensão, pode não o ser. Muitas vezes, os condóminos vivem tão preocupados e tão focados nos problemas que existem fora de casa que se esquecem que o prédio onde habitam pode levantar muitos problemas – e muitos deles acabam mesmo só por ser resolvidos só em Tribunal: por exemplo, despesas de conservação ordinárias, despesas necessárias e urgentes, despesas com elevadores, fundo comum de reserva, despesas com partes que se presumem comuns mas que podem não ser, despesas com

---

<sup>22</sup> Urge esclarecer que a propriedade horizontal foi a solução jurídica encontrada para atender às demandas dos edifícios por andares.

partes imperativamente comuns mas que podem estar afetas ao uso exclusivo de um só condômino, etc. – será esta responsabilidade de todos os condôminos (de acordo com o critério do artigo 1424.º do CCiv.) ou será que um condômino que não faça uso de uma parte presuntiva ou imperativamente comum poderá eximir-se do pagamento das despesas? Abordaremos todas estas questões no nosso *iter*.

Não terminaremos este primeiro capítulo sem antes abordarmos o quórum deliberativo que tem de estar presente, nas assembleias de condôminos, para deliberar e decidir sobre todo e qualquer assunto do condomínio, especialmente no que concerne à modificação da propriedade horizontal (*rectius*, do título constitutivo) – por ser este o problema central a que vamos procurar dar solução.

O segundo capítulo tem como foco principal a natureza jurídica da propriedade horizontal. Iremos percorrer as mais variadas teses e teorias que existem no seio da nossa Doutrina para tentar qualificar o direito de propriedade horizontal, terminando com a nossa opinião. Já aqui fomos dando pistas de qual é, para nós, a verdadeira natureza jurídica da propriedade horizontal, quando referimos que íamos cingir o nosso estudo aos direitos reais de gozo. Consideramos que o direito de propriedade horizontal é um direito real de gozo, porém, um direito real diferente dos outros – um direito real *a se* – que não se confunde com o direito de propriedade propriamente dito, muito menos se cofunde com o direito de compropriedade. É um direito real novo, que engloba tanto o direito de propriedade das frações autónomas, como o direito de compropriedade sobre as partes comuns.

A segunda parte da presente dissertação versará sobre os institutos (já mais que consolidados) da posse e da usucapião. No entanto, não é aqui despiciendo abordá-los, ainda que de forma ágil e leve, na medida em que vão ser necessários para a terceira parte do nosso estudo. Assim, começaremos por definir o instituto da posse – é considerado um instituto com grande relevo jurídico autónomo, sendo a sua natureza jurídica controvertida. Vimos já a definição concreta de direito real – poder direto e imediato do titular sobre uma coisa, e não interferência de terceiros nesse poder. Ora, quando estamos a falar de um possuidor, à partida, não sabemos se este é ou não o verdadeiro titular do direito. Porém, este instituto é dotado de grande relevância jurídica, na medida em que tutela e protege provisoriamente direitos. Ainda neste capítulo, falaremos das características da posse – algumas das quais têm de estar verificadas para que se possa

invocar a usucapião. Nesta senda, para falar de usucapião temos, necessariamente, de falar de posse.

Outrossim, também o instituto da usucapião é dotado de grande relevância jurídica. No segundo capítulo da segunda parte, abordaremos essencialmente essa importância e quais as características que tem de estar verificadas para que se possa invocar a usucapião, concretamente os prazos que têm de estar cumpridos. Um possuidor só se torna efetivamente titular do direito nos termos do qual possui, depois de verificado o prazo de usucapião e depois de esta ser invocada.

Findas todas estas explicações mais teóricas, mas necessárias, chegaremos à terceira e última parte do nosso trabalho: usucapião de partes comuns. Esta, apesar de não ser uma discussão recente, é, ainda, alvo de inúmeras posições e discussões na comunidade jurídica.

É sabido que as várias partes de um prédio têm de estar especificadas. Quando o título constitutivo nada diz sobre uma parte, esta presume-se comum. No entanto, esta presunção poderá ser derogada. Podemos estar perante uma parte que foi registada como comum, mas afinal vem a revelar-se ser uma parte própria e exclusiva de um condômino, ou seja, o destino daquela parte vai ser alterado. Quanto isto acontece há que alterar/modificar o título constitutivo da propriedade horizontal para conseguir alterar o destino da fração. Para tanto, será obrigatoriamente necessário o acordo de todos os condôminos? É a esta a pergunta que se impõe. Será que é necessário convocar todos os condôminos e exigir a unanimidade?

Esta questão surgiu há mais de 40 anos, nos anos 80, quando uma associação cultural foi constituída e instalou-se (registando aí a sua sede) na cave de um edifício constituído em propriedade horizontal. Durante muitos anos, desenvolveu aí a sua atividade cultural, desenvolvendo e criando uma escola de música de grandes dimensões. Esta associação cultural ganhou um enorme prestígio e estatuto. Porém, volvidos vários anos, um condômino reparou que aquela escola estava instalada e a ocupar três frações autónomas destinadas a garagem. Tendo aquele notificado a administração do condomínio, para que o seu fim voltasse à origem. O advogado da associação cultural, quando confrontando com isto, pensou: esta situação já dura há 40 anos, este condômino que vem fazer tal pedido também habita no prédio desde o início da sua constituição, aquela associação é conhecida por toda a gente e, por maioria de razão, por todos os condôminos. Ora, o advogado começou a ponderar se aquelas frações não teriam sido

adquiridas por usucapião, isto é, se com aqueles atos materiais de posse, conhecidos por toda a gente, aquelas três garagens não poderiam ter sido transformadas, e assim modificar-se, por usucapião, o destino delas. Naturalmente que, se percorrermos todo o artigo 1419.º do CCiv., não teremos êxito. Mas poderemos socorrer-nos do artigo 1417.º do mesmo código, e aqui o advogado questiona: se é possível constituir a propriedade horizontal por usucapião, porque não será também possível alterá-la pela mesma via?<sup>23</sup>

É precisamente este o problema central da nossa dissertação. Começaremos por explicar quais as partes comuns suscetíveis de apropriação individual por um condômino, passando pelos procedimentos necessários para que aquela parte seja propriedade exclusiva do condômino, terminando com aquele que consideramos ser o grande problema subjacente a esta matéria: aplicação do artigo 1419.º ou do artigo 1417.º, ambos do Código Civil? Neste percurso, as questões que se levantam, de primordial importância, são: em que termos poderá vir uma parte comum a ser propriedade exclusiva de um condômino? Quais os requisitos que têm de se cumprir? E quais os passos seguintes? Fazer uma alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal? Pela via judicial invocando-se a aquisição do direito por usucapião? Ou bastará apropriar-se da parte comum e esta automaticamente passa a ser propriedade exclusiva daquele condômino?

Todas estas questões já foram debatidas e respondidas pela Jurisprudência e pela Doutrina. O que nos propomos aqui a fazer é discorrer sobre mais uma forma de resolução de tais problemas porquanto, não obstante o Legislador ter respondido a este problema, a verdade é que, salvo melhor opinião, a Legislação está estática, não acompanhando a evolução da sociedade nem dos problemas atuais e, neste sentido, seria necessário e prudente realizar alterações.

## **PARTE I – DO REGIME E NATUREZA JURÍDICA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL**

### **CAPÍTULO 1 – Regime Jurídico**

---

<sup>23</sup> Este exemplo é real. Tendo sido debatido e discutido nas II Jornadas sobre a Propriedade Horizontal em Coimbra, pelo Sr. Dr. Crespos Couto, Advogado, nas quais tivemos o privilégio de estar presentes.

Antes de procedermos a uma análise minuciosa do regime jurídico da propriedade horizontal, cumpre-nos caracterizar o direito de propriedade horizontal.

Não existe, no nosso Código Civil, nenhuma norma que contenha a noção de propriedade horizontal. No entanto, da conjugação de alguns preceitos legais<sup>24</sup> conseguimos caracterizá-la. Está regulada em diversos diplomas: no Código Civil<sup>25</sup>, no DL n.º 267/94 de 25/10<sup>26</sup>, no DL n.º 268/94 de 25/10<sup>27</sup>, no DL n.º 269/94 de 25/10<sup>28</sup>, mais recentemente, na Lei 8/2022 de 10/01<sup>29</sup>, e, ainda, em normas dispersas no Código do Notariado, Código do Registo Predial e no DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro.

Assim, a propriedade horizontal é um conjunto, inseparável, de poderes que recaem sobre uma fração autónoma de um edifício e sobre as partes comuns do mesmo, «*consiste num conjunto coordenado de direitos de propriedade sobre um prédio onde exista um edifício, incidindo cada um de tais direitos isoladamente, sobre uma parte especificada do prédio (uma fração autónoma) e, em concurso com os demais direitos, sobre as partes comuns do prédio*». <sup>30</sup> O nosso Legislador, no Código Civil de 1966, decidiu atribuir-lhe o nome de propriedade horizontal – porém diferentes nomenclaturas podem ser usadas para denominar este direito: direito de propriedade vertical<sup>31</sup>, propriedade por andares ou até propriedade por apartamentos<sup>32</sup>. ÁLVARO MOREIRA e CARLOS FRAGA são defensores de uma propriedade vertical ao invés de horizontal – imaginemos, um prédio de um só piso, que pertença um lado a um proprietário e outro lado a outro proprietário diverso; ou um prédio com mais de um andar sujeito a este regime, o lado esquerdo pertencerá a um indivíduo e o lado direito a outro – cada um dos lados constituindo uma só unidade. Assim, «*se segundo o seccionamento vertical cada uma das partes é absolutamente*

---

<sup>24</sup> Por exemplo, os arts. 1414º, 1415º e 1420º.

<sup>25</sup> Vd. artigos 1414.º a 1438.º-A do CCiv..

<sup>26</sup> Altera o regime da propriedade horizontal constante do Código Civil e o Código do Registo Predial.

<sup>27</sup> Estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal.

<sup>28</sup> Estabelece a obrigatoriedade de constituição de um fundo de reserva.

<sup>29</sup> Altera o regime da propriedade horizontal tendo procedido à revisão de 3 (três) diplomas, o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro e o Código do Notariado

<sup>30</sup> DUARTE, Rui Pinto, “*Evolução do Regime da Propriedade Horizontal*”, pág. 525 in “*Edição comemorativa do cinquentenário do Código Civil*”, coordenação Elsa Vaz de Sequeira e Fernando Oliveira e Sá, Universidade Católica Editora, Lisboa 2017.

<sup>31</sup> Isto é, o seccionamento pode ser segundo uma linha vertical e não uma linha horizontal. Era a denominação usada no início da vigência da propriedade horizontal, no Decreto-Lei n.º 40.333/55.

<sup>32</sup> A Lei quando regulou o direito de propriedade horizontal inspirou-se no caso comum em que um indivíduo é proprietário de um andar. No entanto, a expressão “propriedade por andares” não é rigorosa, dado que podem existir várias unidades no mesmo andar atribuídas a proprietários diversos.

*autónoma, se não há coisas comuns, então não há propriedade horizontal, o que existe são duas propriedades contíguas. (...) se esse seccionamento se faz, mas cada uma das partes obtidas tem absoluta autonomia, sem existência de partes comuns, então não há propriedade horizontal. Estaremos perante coisas totalmente independentes sem aquela interdependência que, apesar da necessária autonomia, tem de existir na propriedade horizontal»<sup>33</sup>. Por seu turno, a Doutrina<sup>34</sup>, denomina “condomínio”<sup>35</sup>, pese embora a designação mais utilizada ser a adotada pelo CCiv. – “propriedade horizontal”<sup>36</sup>*

## 1. Evolução do Regime Jurídico

O instituto da propriedade horizontal surgiu nas Ordenações Filipinas<sup>37</sup>. Porém, foi com o DL 40.333, de 14 de outubro de 1955, que ocorreu a sua criação<sup>38</sup>. Em 1948, a Câmara Corporativa, no seu parecer n.º 29 da IV Legislatura<sup>39</sup>, defendeu a necessidade de regulação da propriedade horizontal. Surgiu, desta forma, o artigo 30.º, com o seguinte teor «*O Governo deverá, no prazo de seis meses, proceder à revisão e regulamentação do artigo 2335º do Código Civil, estabelecendo o regime da propriedade por andares ou propriedade horizontal*». Mas, só vários anos depois o Governo, submeteu à Câmara Corporativa um projeto de diploma regulamentar – o DL 40.333, de 14 de outubro de 1955.

A regulação da propriedade horizontal consagrada no texto primitivo do CCiv. não se afastou (no conteúdo), de forma relevante, do que já constava no DL 40.333. Já no que

---

<sup>33</sup> MOREIRA, Álvaro e FRAGA, Carlos, “*Direito Reais, segunda as preleções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71*”, Edições Almedina, S.A., Fevereiro, 2016, pág. 274.

<sup>34</sup> Alguns exemplos como, Pires de Lima e Antunes Varela, Rui Pinto Duarte, Carvalho Fernandes.

<sup>35</sup> Porém, esta não parece ser a denominação mais correta, porque o direito de propriedade horizontal pode existir e produzir efeitos (ainda que a maioria deles fiquem suspensos) independentemente da pluralidade de proprietários de frações autónomas, ou seja, de condóminos.

<sup>36</sup> Também no Brasil existem diferentes nomenclaturas, por exemplo, no Código Civil Brasileiro de 2002 podemos ler “condomínio edilício”. Note-se, no entanto que a Lei n.º 4591/64, refere-se à propriedade horizontal como “condomínio em edificações”. Por outro prisma, a doutrina brasileira, refere-se ao instituto da propriedade horizontal como “condomínio horizontal” ou “condomínio especial”.

<sup>37</sup> Disponha, na altura, que “*se huma casa for de dous senhorios de maneira que de hum delles seja o sótão, e do outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sótão, ou logea, nem outro edificio algum*”. Ademais, o Código de Seabra, no art. 2335º regulava “muros e paredes meias” e dispõe que “*se os diversos andares de um edificio pertencerem a diversos proprietários (...)*”.

<sup>38</sup> No Brasil este ocorreu, a par de Portugal, nas Ordenações Filipinas – que vigoraram até à entrada em vigor do Código Civil Brasileiro em 1916.

<sup>39</sup> Os Autores foram: José Gabriel Pinto Coelho, Guilherme Braga da Cruz, Júlio César da Silva Gonçalves, Henrique José Quirino da Fonseca, Inácio Peres Fernandes e Manuel Duarte Gomes da Silva.

respeita à redação, o CCiv. afastou-se, significativamente, do DL de 1955. Alguns exemplos dessa mudança foram: divisão dos artigos em números, ao contrário do que existia – corpo e parágrafos; o DL 40.333 continha vários artigos de índole registral que desapareceram do CCiv. e passaram a integrar o CRPredial; também os corpos dos artigos mudaram, nomeadamente no que diz respeito ao conteúdo – a propriedade horizontal pôde passar a ser constituída.

Inúmeras foram, nesta matéria, as alterações sofridas pelo CCiv. até aos dias de hoje. Destacamos aqui, principalmente, os diplomas que surgiram a 25 de outubro de 1994: o DL n.º 267/94, o DL n.º 268/94, o DL n.º 269/94 – que trouxeram consigo as maiores reformas – alteraram incontáveis artigos do CCiv., questões de administração do condomínio, bem como, questões relacionadas com o fundo comum de reserva do condomínio, destinado à realização de obras de conservação ordinárias e extraordinárias. E, ainda, a mais recente alteração que ocorreu com a Lei n.º 8/2022, de 10 Janeiro.

## 2. O Regime Jurídico Vigente

Feita esta breve sùmula das alterações mais importantes que ocorreram ao CCiv. nesta matéria, estamos em condições de analisar o regime atual – que não poderá deixar de passar por uma análise detalhada das mais importantes alterações que se verificaram com a Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro.

A constituição de um edifício em propriedade horizontal acarreta a criação de um novo estatuto desse edifício, isto é, ele deixa de ser considerado, para o Direito, como uma coisa única (um prédio urbano unitário)<sup>40</sup>, passando a existir uma multiplicidade de coisas – as frações autónomas, a que estão incindivelmente ligadas as partes comuns do edifício, e cada uma tem a sua autonomia jurídica. Deste novo estatuto surge um regime específico e uma natureza jurídica nova.

Concentremos, agora, a nossa atenção no seu regime jurídico.

---

<sup>40</sup> Vd. art. 204º do CCiv: “1. São coisas imóveis: a) Os prédios rústicos e urbanos; (...)”.

## 2.1. Requisitos da Propriedade Horizontal

A constituição da propriedade horizontal está dependente da verificação de determinados requisitos e pressupostos físicos do prédio. Assim, as frações que compõem um determinado prédio têm de ser unidades independentes entre si, e têm de pertencer a proprietários diversos. Podem ser submetidos ao regime da propriedade horizontal edifícios isoladamente considerados<sup>41</sup>. No Brasil, a constituição do “condomínio edilício” também está dependente da verificação de requisitos: no registo deve estar a perfeita identificação da unidade autónoma (que se faz mediante a designação numérica ou alfabética), o fim a que se destina, a localização por pavimento, a situação dentro do pavimento, quais as áreas privadas e quais as áreas comuns, a eventual existência de área de uso comum de divisão não proporcional, a área total e a fração ideal de terreno e das coisas comuns.

Ora, nem todos os edifícios podem ser constituídos em propriedade horizontal. O artigo 1415º do CCiv. é claro quanto a este entendimento, e refere quais os requisitos para que possa haver a constituição da propriedade horizontal: o prédio tem de ser composto por frações que constituam unidades independentes, que sejam distintas e isoladas entre si, que cada uma tenha uma saída própria para a rua ou para as partes comuns do edifício e, duas ou mais frações têm de pertencer a proprietários diferentes<sup>42</sup>.

A acrescer ao exposto, atentemos no artigo 1438º-A aditado ao CCiv. pelo DL n.º 267/94, de 25 de outubro, que dispõe que o regime da propriedade horizontal pode ser aplicado aos conjuntos de edifícios contíguos, funcionalmente ligados entre si, pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem. Atentando nas palavras de MÓNICA JARDIM «*o legislador português passou a admitir que a construção, num mesmo terreno, de vários prédios sem ligações estruturais entre si pudesse ser concretizada independentemente de uma operação de loteamento sujeita a licenciamento municipal e, portanto, à margem de uma divisão fundiária*». Segundo a citada Autora, não estamos aqui a falar de um prédio propriamente dito (e como o conhecemos), mas de um conjunto de edifícios contíguos e de partes comuns que os ligam e que servem algumas ou todas as frações que os compõem. Neste

---

<sup>41</sup> Vd. art. 1414.º do CCiv..

<sup>42</sup> Tendemos a concordar com JOSÉ LUIS BONIFÁCIO RAMOS quando refere “*para que exista propriedade horizontal é necessária a existência de um edifício com características especiais*”.



sentido, «os edifícios que formam o conjunto podem ser apenas unidades imobiliárias que são objeto de distintos direitos de propriedade, sujeitos cada um deles ao regime da propriedade horizontal, ou unidades imobiliárias autónomas e edifícios fracionados». O que é importante é que os edifícios que formam o conjunto sejam «contíguos, vizinhos, não sendo exigível, obviamente, qualquer ligação estrutural ou material entre eles, uma vez que quando ela existe aplica-se o regime da propriedade horizontal sobre um edifício. O que será de exigir é que os edifícios formem uma certa unidade espacial ou territorial»<sup>43</sup>. Também a Lei Brasileira de condomínios e incorporações prevê a possibilidade de instituir a propriedade horizontal nos empreendimentos de casas térreas ou assobradadas<sup>44</sup>.

## 2.2. Frações Autónomas/Partes Próprias

Cada condômino é proprietário exclusivo da sua fração autónoma<sup>45</sup> e, simultaneamente, comproprietário das partes comuns do edifício<sup>46</sup>.

Os condôminos estão sujeitos, quanto às suas partes próprias, às limitações impostas pela Lei e pelo título constitutivo<sup>47</sup>.

As frações autónomas são – reitere-se – unidades independentes, distintas e isoladas entre si (ademais, para que haja uma mais precisa individualização, cada fração têm uma letra distinta)<sup>48</sup>. Esta individualização e especificação é de tal maneira relevante que deve constar do título constitutivo, importando a sua omissão consequências nefastas<sup>49</sup>, especialmente no quotidiano dos condôminos, como vamos ter oportunidade de ver mais à frente.

---

<sup>43</sup>JARDIM, Mónica, “Propriedade Horizontal, conjuntos imobiliários e registo”, págs. 14 a 18.

<sup>44</sup> Isto corresponde, *mutatis mutandis*, ao disposto no artigo 1438.º-A do nosso Código Civil, na medida em que, também no Brasil é possível instituir a propriedade horizontal nos empreendimentos de casas edificadas de forma independente ou ao conjunto moradias geminadas de um só piso. Nesses empreendimentos, a área comum existirá, pelo menos, em relação ao terreno e as partes privativas incidirão sobre as edificações.

<sup>45</sup> Vd. art. 1420º, n. 1º do CCiv..

<sup>46</sup> Vd. art.1420º, n. 2º do CCiv..

<sup>47</sup> Por este motivo, o art.1422º, n.º 2 do CCiv. dispõe sobre o que está vedado aos condôminos.

<sup>48</sup> Vd. art. 82º, n.º 2 do CRPredial.

<sup>49</sup> Vd. art.1418º, n.ºs 1 e 3 do CCiv..

### 2.3. Partes Comuns

As partes comuns são todas as zonas do prédio partilhadas pelos condóminos e todas as que não constem do título como próprias. Os condóminos são comproprietários das partes comuns<sup>50</sup>, que estão essencialmente afetadas aos interesses destes e ao seu (bom e adequado) uso – é obrigação dos condóminos manter a boa conservação destas partes comuns.

Aos condóminos, não lhes é possível renunciar às partes comuns<sup>51</sup> e muito menos lhes é reconhecido o direito de intentar uma ação de divisão de coisa comum<sup>52</sup>, pois as frações, sem as partes imperativamente comuns, não têm autonomia estrutural nem funcional – imagine-se um prédio sem corredores, escadas ou entrada – não era prático.

A todos os condóminos é permitido o uso das partes comuns<sup>53</sup> - mas poderá acontecer estas serem especialmente afetadas ao uso de um ou alguns condóminos em específico<sup>54</sup>.

A Lei, no artigo 1421º, n.º 1, esclarece quais são as partes imperativamente comuns<sup>55</sup>, e no n.º 2 do mesmo preceito legal as partes presumivelmente comuns<sup>56</sup> – esta

---

<sup>50</sup> Exercem sobre aquelas um direito de compropriedade. Porém, este direito de compropriedade não se confunde com o direito de compropriedade propriamente dito.

<sup>51</sup> *Vd.* art.1420, n.º 2, in fine do CCiv..

<sup>52</sup> *Vd.* art. 1423º do CCiv..

<sup>53</sup> Mas, como dissemos já, desde que façam delas um bom uso.

<sup>54</sup> *Vd.* art. 1421, n.º 3 do CCiv..

<sup>55</sup> A Doutrina parece ser unânime no sentido de considerar as partes do edifício elencadas no n.º 1 deste preceito necessariamente comuns. Porém, o STJ já, pelo menos uma vez, decidiu no sentido contrário (veja-se o Ac. de 19.4.1995, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).)

<sup>56</sup> Concluímos no sentido de que o n.º 1 da referida norma legal não é um preceito imperativo, prevalecendo a autonomia privada das partes. Veja-se, ainda, alguns exemplos de partes presumivelmente comuns, no Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 19.11.2020, processo n.º 3397/19.5T8BRG.G1, relatado por Maria João Matos: «*O vão de cobertura (vão de telhado ou sótão), em edifício submetido ao regime de propriedade horizontal, não é de considerar parte imperativamente comum (por não ser, naturalística ou funcionalmente, assimilável aos conceitos de «telhado» ou «terraço de cobertura»), mas apenas presuntivamente parte comum. Essa presunção de comunhão pode ser ilidida mediante a prova da afetação material ab initio (reportada ao momento da constituição da propriedade horizontal ou, a fortiori, ao da construção do prédio) do vão de cobertura a algum condómino. O vão de cobertura a que se aceda exclusivamente pelo interior de duas fações (as que se encontram imediatamente sob ele), que esteja dividido ao meio por uma parede (permitindo a utilização de cada uma das suas duas metades pelo condómino proprietário da fração autónoma que, respetivamente, se encontra sob si), e que faça parte de um edifício em que as demais frações possuem um espaço próprio adjacente para arrumos, tudo assim sucedendo desde a construção do prédio e a constituição do condomínio, deve considerar-se como fazendo parte das ditas frações autónomas cimeiras, por estar afetado ao seu uso exclusivo»; e no Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 17.12.2019, processo n.º 6844/18.0T8GMR.G1, relatado por Anizabel Sousa Pereira, «*A lei não define o que é um logradouro, nem refere expressamente se estamos perante uma parte comum do prédio ou não; a doutrina e jurisprudência encontram-se divididas: a generalidade da doutrina e jurisprudência entende que os logradouros são presuntivamente comuns, (cabendo desta forma no n.º 2 al. a) do artigo 1421 do Código Civil), havendo ainda quem defenda que os logradouros são imperativamente comuns (cabendo desta forma no n.º 1 al. a) do artigo 1421 do Código Civil); a**

presunção é ilidível, isto é, o título constitutivo da propriedade horizontal pode dispor de maneira diferente, ou os condóminos têm o ónus de provar que tal parte não é comum. A distinção entre partes imperativamente comuns e presumivelmente comuns é necessária, na medida em que as primeiras, por serem cruciais para o uso de todas as frações, não podem ser atribuídas a um só condómino. Por sua vez, as segundas, não sendo cruciais para o uso de todas as frações, podem ser consideradas próprias e afetas ao uso de um só condómino, que poderá vir a adquirir o direito de propriedade sobre elas.

Neste sentido veja-se RUI PINTO DUARTE, «*uma parte do prédio não afetada ao uso exclusivo de um dos condóminos poderá ser tida como integrante de uma fração autónoma, quando haja elementos que apontem nesse sentido. (...) Assim, o pátio ou o jardim que, pela sua situação, se destine a ser usado pelos utilizadores de uma fração autónoma sem que, contudo, se verifique a exclusividade referida na al. e) do n.º 2 do artigo 1421º, poderá ser considerado, apesar dessa não exclusividade, como parte integrante dessa fração, se houver elementos nesse sentido*»<sup>57</sup>.

Face ao exposto, não só o título constitutivo pode atribuir a qualquer condómino uma parte presumivelmente comum<sup>58</sup>, como qualquer condómino pode invocar a aquisição do direito de propriedade de uma parte presumivelmente comum (se houver fundamento para tal, como veremos). Acresce que as partes comuns, mesmo as imperativamente comuns<sup>59</sup>, podem ser afetas ao uso exclusivo de um só condómino.

---

*generalidade da doutrina e jurisprudência entende que os pátios e jardins anexos ao edifício, em geral o seu logradouro, são comuns, se outra coisa não resultar do título constitutivo. Em princípio, mesmo a afetação suscetível de vencer a presunção de comunhão prevista no n.º2, terá de ser uma afetação formal, a realizar no título constitutivo de propriedade horizontal. Contudo, para alguma doutrina e jurisprudência, basta que se verifique uma destinação objetiva, ainda que essa afetação não conste no título constitutivo de propriedade horizontal (...)*» ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Tendemos a concordar com esta última parte do acórdão – não somos da opinião de que um logradouro é parte imperativamente comum, podendo estar afeto exclusivamente ao uso de um só condómino, fazendo este uma destinação objetiva e afetação material daquela parte comum, podendo vir a adquirir o direito de propriedade sobre ela, ainda que tal não conste no título constitutivo, desde o início da sua constituição.

<sup>57</sup> DUARTE, Rui Pinto, “*Curso de Direitos Reais*”, Príncípa Editora Lda., 4.ª Edição revista e aumentada, Setembro 2020, págs. 141 a 144.

<sup>58</sup> *Vd.*, novamente, art. 1421º, n.º 3 do CCiv., para melhor compreensão do exposto.

<sup>59</sup> Por exemplo, os terraços de cobertura, que apesar de serem considerados partes comuns, podem ser afetados ao uso exclusivo de um condómino – *vide*, neste sentido, o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 23.02.2021, processo n.º 362/18.3T8RGR.L1-7, relatado por Micaela Sousa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): «os terraços de cobertura devem ser considerados obrigatoriamente comuns, ainda que destinados ao uso exclusivo de uma fração autónoma, por funcionarem no interesse da construção e não exclusivamente daquela fração (...) o que fez argumentando que a jurisprudência tem considerado que os terraços de cobertura assim devem ser qualificados quando servem o interesse de todo o edifício, ainda que estejam funcionalmente afetados ao uso exclusivo de um condómino, para o que é decisivo que tal terraço

## 2.4. Constituição

Como se constitui o direito de propriedade horizontal? É certo que tem de cumprir alguns requisitos<sup>60</sup>. Mas será suficiente?

Vejam os.

### 2.4.1. Título Constitutivo

Ao documento de constituição de propriedade horizontal dá-se o nome de “Título Constitutivo” – e está, obviamente, sujeito a registo<sup>61</sup>, por força dos artigos 2.º, n.º 1, alínea b) e 62.º, n.º 1 do CRPredial<sup>62</sup>. Desta forma, impõe-se definir título constitutivo: para SANDRA PASSINHAS<sup>63</sup>, trata-se de uma «*declaração unilateral do proprietário, ou uma sentença do juiz em que exprime a vontade ou a decisão de sujeitar o edifício ao regime da propriedade horizontal*». Nas palavras de SANTOS JUSTO<sup>64</sup>, «*a doutrina considera-o uma declaração unilateral através da qual o proprietário do edifício exprime a vontade de sujeitar o imóvel ao regime da propriedade horizontal, extinguindo-se o seu direito de propriedade normal e constituindo um direito real novo*». O título constitutivo também pode ser uma decisão administrativa ou a usucapião.

Para que o edifício seja sujeito à propriedade horizontal torna-se necessário existir uma pluralidade de condóminos – assim, a generalidade dos efeitos que o título pode gerar fica sujeita à condição suspensiva de vir a ser alienada uma das frações do edifício<sup>65</sup>.

---

cubra a totalidade ou parte de um edifício, ou seja, funcione como telhado, pelo que, considerando que neste terraço se encontram instalados os sistemas de saneamento e destino final das águas residuais de todo o edifício, *aquele desempenha a mesma função de um terraço de cobertura, pelo menos do sistema de saneamento, daí que deva ser tido como uma parte obrigatoriamente comum*»; já no que respeita aos terraços ditos normais, que não têm a função de cobertura, podem ser considerados presuntivamente comuns e ser suscetíveis de aquisição um por um condóminos «*Um terraço que se situa ao nível de uma fracção autónoma localizada na subcave, abaixo da qual não existe qualquer outro piso ou parte do edifício, mas tão-somente o solo e subsolo, não constitui um terraço de cobertura, sendo parte privativa da fracção autónoma em que se encontra integrado de acordo com o título constitutivo*».

<sup>60</sup> Isto é, os requisitos do art. 1415.º do CCiv..

<sup>61</sup> Neste sentido, veja-se, para mais esclarecimentos, JARDIM, Mónica, Ob. cit., págs. 6 e segs.

<sup>62</sup> Também no Brasil a constituição da propriedade horizontal está dependente de inscrição do título no “Serviço de Registro de Imóveis” da área onde o edifício esteja situado. O registo é, igualmente, obrigatório.

<sup>63</sup> PASSINHAS, Sandra, “*A assembleia de condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”, Almedina, Coimbra, 2006, pág.73.

<sup>64</sup> SANTOS JUSTO, “*Direitos Reais*”, Coimbra Editora, Janeiro 2007, pág. 328.

<sup>65</sup> PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, “*Código Civil Anotado*”, págs. 407 e 408 (apud Santos Justo), consideram que a pluralidade de condóminos também se verifica quando uma ou algumas frações estejam oneradas com o direito de usufruto, isto é, «*os poderes de uso e fruição que competem ao usufrutuário e a*

O título constitutivo poderá ser elaborado a qualquer momento: quando o edifício já está construído, quando está em fase de construção, ou até, quando o edifício só se encontra projetado no papel – e produz alguns efeitos mesmo antes de uma ou algumas das frações do edifício serem alienadas<sup>66</sup>. Já no direito brasileiro, a elaboração do título constitutivo e, conseqüentemente, o seu registo, só podem ser lavrados após a conclusão da obra e o envio da “*carta de habitação*” pelo órgão competente do município. Concomitantemente, podem ser alienadas frações autónomas antes de estarem construídas totalmente – sendo *conditio sine qua non* a celebração de uma “*incorporação imobiliária*”<sup>67</sup>.

Por fim, o título constitutivo pode conter o regulamento do condomínio, que pode estatuir sobre o uso, fruição e conservação do edifício completo, isto é, não só das partes comuns, como das frações autónomas (no que for possível)<sup>68</sup>. Se no título constitutivo não constar o regulamento do condomínio, os condóminos podem (e devem) – se em quantidade superior a quatro – elaborá-lo. Com a particularidade de, nesta circunstância, a Lei restringir apenas o seu conteúdo à disciplina do uso, fruição e conservação das partes comuns, não podendo abranger as frações autónomas<sup>69</sup>. Mas, mais à frente, voltaremos a abordar este tema de forma mais clara.

---

*natureza real desses poderes justificam plenamente a equiparação das situações» e, «sempre que a pluralidade de condóminos venha a desaparecer, pela concentração de todas as frações na propriedade plena de uma só pessoa, deve entender-se que o regime da propriedade horizontal se torna automaticamente inaplicável», embora «o desaparecimento da pluralidade de condóminos não extinga o título constitutivo».*

<sup>66</sup> Por exemplo, «*se o proprietário do edifício tiver a necessidade de construir alguma garantia real, poderá onerar apenas uma ou algumas das frações, e pode criar uma relação de usufruto ou arrendar uma ou mais frações de que resulta o direito de o locatário preferir na venda da fração arrendada*», vd. SANTOS JUSTO, últ. Ob. cit., pág. 329.

<sup>67</sup> Ato jurídico prévio denominado assim pela Lei n.º 4591/64, sendo uma espécie de pré-instituição de condomínio – todavia, alguma doutrina e o próprio Legislador caminham no sentido de admitir o registo da pré-instituição do condomínio antes de finalizada a construção sem a necessidade da celebração de uma “*incorporação imobiliária*” – os defensores desse registo baseiam-se no direito espanhol, e identificam na Lei n.º 4591/64 elementos caracterizadores da chamada “*préhorizontalidade*”. Segundo a doutrina, a leitura conjugada dos artigos 8º e 9º, ambos da Lei 4591/64, possibilita o registo da instituição de condomínio, mesmo antes da obra estar concluída. No direito espanhol, é o artigo 5.º da Ley da Propriedad Horizontal (LPH) que regula as regras que norteiam o título constitutivo. Vd., neste sentido, <https://www.conceptosjuridicos.com/lph-articulo-5/>.

<sup>68</sup> Vd. art. 1418º, n.º 2, al. b) do CCiv..

<sup>69</sup> Vd. art.1429º-A, n.º 1 do CCiv..

Os modos de constituição estão consagrados na Lei, no artigo 1417º do CCiv.. São eles: negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.<sup>70</sup>

O negócio jurídico é o modo de constituição mais usual. Pode ser *inter vivos* (aqui, em regra, falamos de um contrato de compra e venda)<sup>71</sup>; ou *mortis causa* (um testamento)<sup>72</sup>.

A constituição por usucapião<sup>73</sup>, embora já não tão usual, também ocorre, em regra, quando a pluralidade de condóminos deriva de uma situação possessória. Por outras palavras, o proprietário de um edifício tem de se comportar como condómino, ou seja, exercer posse em termos de direito de propriedade horizontal<sup>74</sup> que cumpra com todos os requisitos legais<sup>75</sup> para que possa existir a constituição da propriedade horizontal<sup>76</sup>.

A constituição da propriedade horizontal por decisão administrativa pode ocorrer, por exemplo, no caso de expropriação parcial de um edifício. O procedimento expropriatório pode acontecer pela via administrativa, sem intervenção judicial, conforme dispõem os artigos 74º a 79º do Código das Expropriações.

---

<sup>70</sup> A título de direito comparado, o art. 1332.º do CCB dispõe: “*Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registado no Cartório de Registo de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns; II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III – o fim a que as unidades se destinam*”.

<sup>71</sup> O negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal não envolve necessariamente a alienação de uma fração do imóvel, apenas gera a modificação do estatuto de natureza real a que se encontrava sujeito o edifício.

<sup>72</sup> O proprietário de um edifício composto por várias frações autónomas pode, em testamento, deixar cada fração a uma pessoa diferente. Ora, com a morte do testador, surge, obrigatoriamente, a propriedade horizontal. O testador pode também deixar escrito a sua vontade de constituir a propriedade horizontal.

<sup>73</sup> Por exemplo: A, proprietário de um edifício de dois andares, com os requisitos indicados no art 1415º, “empresta” um dos andares a B, verbalmente ou através de um contrato de mútuo: logo que comece a fruir o andar, o comprador torna-se possuidor em termos correspondentes ao exercício do direito de propriedade horizontal e, decorrido o prazo da usucapião, constituir-se-á um condomínio entre A e B. O mesmo ocorrerá se, nas mesmas circunstâncias, A deixar em testamento um prédio a B e a C e estes passarem a comportar-se como condóminos e não como comproprietários. Entre estes surgirá, por efeito da usucapião, o direito de propriedade horizontal. *Vd. Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, processo n.º 16/11.1TBVZL.C2, de 23.10.2012, segundo o qual “a declaração, por sentença, da propriedade horizontal constituída por usucapião, pressupõe a alegação e prova de que, além dos requisitos referidos no art. 1415º do CC, o prédio respeita todos os requisitos administrativos necessários, os quais apenas podem ser avaliados e certificados pela CM, nos termos dos arts. 4º e 6º a 66º do RJUEU, aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16.12, alterado pelo DL n.º 177/2001, de 4 de junho*”.

<sup>74</sup> Aqui, além de a posse ter de ser legal, também têm de estar cumpridos os requisitos para a constituição da propriedade horizontal: arts. 1414º e 1415º do CCiv..

<sup>75</sup> Atentemos, ainda, nos requisitos que têm de estar verificados para que haja posse: arts. 1258.º e segs. do CCiv..

<sup>76</sup> Se algum requisito falhar, não poderá haver a constituição da propriedade horizontal, mas sim ter-se adquirido um direito de compropriedade.

A constituição por decisão judicial pode ocorrer numa ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário. O n.º 2 do artigo 1417º dispõe que esta pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte<sup>77</sup>, desde que respeite os requisitos exigidos legalmente, essencialmente os do artigo 1415º do CCiv.

A acrescentar aos quatro modos de constituição melhor analisados *supra*, há ainda o direito de superfície<sup>78</sup>. Este direito também pode levar à constituição da propriedade horizontal, nomeadamente quando alguém adquire o direito de construir sobre edifício de outrem, podendo existir propriedade horizontal entre o construtor e o dono das frações autónomas que já existem no edifício<sup>79</sup>. CARVALHO FERNANDES e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA seguem este entendimento – assim, é viável a constituição da propriedade horizontal sobre edifício alheio ao abrigo de um direito de sobreelevação<sup>80</sup>.

Ademais, torna-se importante assinalar que o título constitutivo, quando negócio jurídico, obedece a forma solene – em Portugal, dispunha o artigo 80º, n.º 1 do Código do Notariado que “*celebram-se, em geral por escritura pública, os atos que importem o reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis*”<sup>81</sup>. Contudo, esta regra foi derogada, porquanto já não é só por escritura pública que se celebra a constituição (e modificação) da propriedade horizontal, podendo ser também por documento particular autenticado<sup>82</sup>, conforme dispõe o artigo 22º do Decreto-Lei n.º

---

<sup>77</sup> CARVALHO FERNANDES entende que o n.º 2 do artigo 1417º do CCiv. teve uma “*redação não muito feliz*”, dado que “*estatuí que a constituição pode, então, ter lugar a requerimento de qualquer consorte; e em rigor, deveria dizer-se qualquer consorte ou interessado*”.

<sup>78</sup> Vd. o disposto no art.1526º do CCiv..

<sup>79</sup> SANTOS JUSTOS, últ. Ob. cit., pág. 331.

<sup>80</sup> Este modo de constituição da propriedade horizontal não é aceite no direito brasileiro. No direito brasileiro, a forma de constituição da propriedade horizontal encontra-se regulada no artigo 108 do CCB, “*não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País*”.

<sup>81</sup> Destaques nossos.

<sup>82</sup> Veja-se, neste sentido, o parecer do conselho consultivo, com a referência interna CN 68/2011 SJC-CT, de 28.05.2012, disponível em [www.irm.mj.pt](http://www.irm.mj.pt), que dispõe sobre a constituição e modificação do título «*a constituição do regime da propriedade horizontal por negócio jurídico, fora o caso particular da constituição por disposição testamentária, deixou de implicar a sua necessária sujeição à solenidade de escritura pública. (...) E assim foi que, num curto lapso de tempo, de um sistema de formalização “monista”, em que a constituição e a modificação da propriedade horizontal por negócio jurídico invariavelmente demandava o recurso, para esse fim, à forma de escritura pública, se transitou para um sistema de formalização “plural”, em que para a realização dos mesmos atos permite a lei recorrer, pelo menos, a três distintas opções de titulação. (...) Condensando o essencial: o estatuto da propriedade horizontal originariamente conformado por negócio jurídico formalizado em escritura pública é suscetível ser modificado através de ato formalizado em documento particular autenticado; e vice-versa. (...) O ato de modificação do regime (estatuto) da propriedade horizontal cujo título constitutivo, de origem negocial,*

116/2008. Acresce que, o artigo 59º do Código de Notariado determina que os instrumentos da constituição da propriedade horizontal só podem ser lavrados se forem instruídos com documento emitido pela câmara municipal comprovativo de que as frações autónomas satisfazem os requisitos legais ou, em certos casos, se for exibido projeto de construção aprovado pela mesma entidade.

#### 2.4.2. Conteúdo e requisitos

A constituição da propriedade horizontal, além de estar dependente da verificação de requisitos físicos do prédio, está igualmente dependente da verificação de pressupostos jurídicos (e administrativos) do título constitutivo. O artigo 1418º do CCiv. dispõe sobre o conteúdo do título constitutivo – que contém menções obrigatórias e menções facultativas<sup>83</sup>.

Assim, no título têm sempre de estar descritas as partes do edifício correspondentes às várias frações, de forma que estas fiquem devidamente individualizadas<sup>84</sup> e especificadas – principalmente a composição das mesmas – isto é, as características de cada fração, a localização do prédio (o número e o andar), uma descrição do interior da fração autónoma (o número de divisões, o seu tipo) e a letra correspondente a cada fração autónoma. Tem também de ser fixado o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio<sup>85</sup>, que funciona como um critério que define os vários direitos e deveres dos condóminos – são eles: distribuição de encargos com conservação, fruição<sup>86</sup> e inovações<sup>87</sup>, determinar o poder de convocação da assembleia de condóminos<sup>88</sup>, determinar o número de votos de cada condómino nas assembleias<sup>89</sup>, calcular a quota parte de cada um na obrigação de indemnizar quando haja danos causados pelo edifício, partilhar os rendimentos e

---

*tenha revestido a forma de escritura pública, é suscetível de ser validamente formalizado quer por escritura pública, quer por documento particular autenticado, quer por documento elaborado no contexto do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de imóveis».*

<sup>83</sup> As menções obrigatórias e, também, a maior parte das facultativas, devem constar do extrato da inscrição do registo do ato constitutivo da propriedade horizontal, cfr. 95º, n.º 1, al.r) do CRPredial.

<sup>84</sup> *Vd.* art. 1418º, n.º 1, 1ª parte do CCiv..

<sup>85</sup> *Vd.* art. 1418, n.º 1, 2ª parte do CCiv..

<sup>86</sup> *Vd.* art. 1424º do CCiv..

<sup>87</sup> *Vd.* art. 1426, n.º 1 do CCiv..

<sup>88</sup> *Vd.* art. 1431º, n.º 2 do CCiv..

<sup>89</sup> *Vd.* art. 1430º, n.º 2 do CCiv..



indenizações que possam advir das partes comuns e calcular o valor que cada condómino poderá receber em caso de demolição do edifício<sup>90</sup>.

Quanto às menções facultativas, estas podem ou não estar especificadas no título constitutivo. Atente-se nas várias alíneas do n.º 2 do artigo 1418º do CCiv.: o título constitutivo pode conter i) menção do fim a que cada fração ou parte comum se destina – al. a), ii) regulamento do condomínio, que disciplina o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das frações autónomas – al. b) e iii) previsão do compromisso arbitral para a resolução de litígios emergentes da relação de condomínio – al. c).

No que diz respeito à «*menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum*», uma nota importante: o destino a dar a cada uma das várias frações de um mesmo prédio pode ser diferente, isto é, algumas frações podem ser destinadas ao comércio, outras a habitação, e ainda outras a escritórios<sup>91</sup>. Sempre que o título constitutivo não faça referência ao fim de cada fração, a alteração ao seu uso efetivo carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (cfr. art. 1422.º, n.º 4, do CC)<sup>92</sup>. Por fim, é relevante sublinhar que são cada vez menos os títulos constitutivos que não fazem menção ao fim a que se destina cada fração, isto porque as Leis Administrativas – isto é, a Câmara Municipal – obrigam a que se defina o fim correspondente da mesma no momento do pedido de licença da obra, controlando-se, posteriormente, se o fim foi cumprido<sup>93</sup>.

Face ao exposto, os requisitos do título constitutivo são elementos cruciais para a caracterização do direito de propriedade horizontal. Por isso, torna-se necessário a

---

<sup>90</sup> Vd. art. 1428º, n.º 1 do CCiv..

<sup>91</sup> Se, por acaso, houver imprecisões, quando da redação do título constitutivo, no que respeita às frações não destinadas a habitação, estas podem dar origem a litígios frequentes.

<sup>92</sup> Vd. art. 1422, n.º 4 do CCiv..

<sup>93</sup> Neste sentido, vide Parecer do Conselho Consultivo, n.º 34/CC/2019, de 18.12.2019, disponível em [www.irm.mj.pt](http://www.irm.mj.pt), « (...) decorre do disposto no artigo 95.º, n.º 1, alínea r), do CRP, que a inscrição de constituição de propriedade horizontal deve conter o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem; e, nos termos do exposto no artigo 83.º, n.º 1 do mesmo código, a descrição de cada fração autónoma deve conter: o número da descrição genérica do prédio, seguido da letra ou letras da fração, segundo a ordem alfabética; as menções indispensáveis para identificar a fração, nomeadamente a composição sumária e a área do prédio; e a **menção do fim a que se destina**, se constar do título. Só com a alteração efetuada ao CRPredial (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho) pelo Decreto-Lei n.º 60/90 de 14 de fevereiro, passou a ser menção da descrição subordinada “o fim a que se destina”. Depois, foi o Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, que alterou o artigo 83.º, passando a prescrever, como atualmente, que a descrição da fração deve conter “a menção do fim a que se destina, se constar do título».

verificação concreta dos mesmos, dado que podem condicionar a constituição da propriedade horizontal<sup>94</sup>.

O artigo 1417º, n.º 2 do CCiv. é explícito quando refere não se poder prescindir dos requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal. No mesmo sentido, veja-se o n.º 3 do artigo 1418º do CCiv. que prescreve que a falta de especificação das partes do edifício correspondentes às várias frações e a não coincidência entre os fins das frações referidos no título e os fixados no projeto aprovado pela entidade pública competente, determinam a nulidade do título constitutivo – e encontramos, desde logo, o efeito dessa nulidade no n.º 1 do artigo 1416º do CCiv..

## 2.5. Consequências da falta de requisitos no título

Nesta senda, é forçoso concluir que o título constitutivo tem de obedecer a uma série de requisitos, caso contrário poderá padecer de um vício: a nulidade. A falta dos requisitos legais (nomeadamente, das menções obrigatórias<sup>95</sup>), no título interferem com a sua validade. É, por isso, necessário apurar quais as consequências da invalidade do título. O Legislador deu a resposta em dois preceitos legais: os artigos 1416.º e 1418.º, ambos do CCiv.<sup>96</sup>.

Ora, caso não se verificarem os requisitos legalmente exigidos, estamos perante um vício do objeto, que importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 1416º. Porém, mesmo que a referida norma não previsse a nulidade do título, seguiríamos o regime geral dos artigos 280º e 294º, ambos do CCiv.<sup>97</sup>, porquanto estamos perante a violação de uma norma legal imperativa.

---

<sup>94</sup> O juiz não pode emitir a decisão constitutiva da propriedade horizontal sem a verificação de todos os requisitos e exigências.

<sup>95</sup> As menções facultativas, precisamente porque o são, caso não constem do título constitutivo, não conduzem à nulidade.

<sup>96</sup> Cfr., art. 1416.º: “1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a casa consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fração. 2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.” e art. 1418.º: “(...) 3. A falta de especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na al. a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo”.

<sup>97</sup> Cfr. art. 280.º: “1. É nulo o negócio jurídico cujo objeto seja física ou legalmente impossível, contrário à lei ou indeterminável. (...)” e art. 294.º: “Os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei”.

No entanto, é possível sanar o vício da nulidade, sujeitando-se o edifício ao regime da compropriedade, conforme prescreve o art. 1416.º do CCiv.. Face ao exposto, é entendimento unânime no seio da Doutrina de que estamos na presença da figura da conversão legal<sup>98</sup>, uma vez que o direito de propriedade horizontal se converte num direito de compropriedade. Mas, na hipótese de os requisitos legais faltarem apenas em relação a algumas frações, a conversão legal só deve atingir as frações irregularmente constituídas – que passam a estar sujeitas ao regime da compropriedade – enquanto as regularmente constituídas continuam sujeitas ao regime da propriedade horizontal<sup>99</sup>.

O n.º 2 do artigo 1416º consagra a legitimidade para arguir da nulidade do título constitutivo: gozam dessa legitimidade os condóminos e o Ministério Público, com base em participação da autoridade administrativa a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções, não podendo a nulidade ser apreciada oficiosamente pelo Tribunal.

A acrescer ao *supra* referido, dispõe o n.º 3 do artigo 1418º que a falta das menções obrigatórias e a divergência entre o fim estipulado no título e o aprovado pelas autoridades públicas competentes determinarão a nulidade do título constitutivo. Neste último caso, a sanção do vício faz-se eliminando a cláusula do título constitutivo e fazendo prevalecer o fim fixado no projeto aprovado pelas autoridades públicas competentes.

Na ótica de CARVALHO FERNANDES<sup>100</sup>, este vício não se compadece com os vícios que estão inerentes ao n.º 1 do *supra* mencionado preceito legal – pois, no n.º 1, não há cláusulas desconformes a eliminar, mas sim estipulações legais em falta. O Autor acrescenta ainda que a cominação da nulidade para o caso da falta de fixação do valor relativo de cada fração é excessiva, porquanto a sanção do vício pode ocorrer nos termos

---

<sup>98</sup> Vd. art. 293.º do CCiv: “*O negócio nulo ou anulado pode converter-se num negócio de tipo ou conteúdo diferente, do qual contenha os requisitos essenciais de substância e de forma, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade*”.

<sup>99</sup> A este propósito vd. CARVALHOS FERNANDES e SANDRA PASSINHAS citados por SANTOS JUSTO, Últ. Ob. cit., pág. 331.

<sup>100</sup> CARVALHO FERNANDES, “*Lições de Direitos Reais*”, Quid Juris? – Sociedade Editora, Lda., 6.ª edição revista e atualizada, Lisboa 2009, págs. 381 e 382.

no artigo 59º, n.º 2 do Código de Notariado<sup>101</sup>. Também SANTOS JUSTO<sup>102</sup>, de uma forma notória, e no mesmo sentido: «*se o fim fixado no projeto não coincidir com o fim referido no título constitutivo, estaremos perante a nulidade parcial do título. Por isso, eliminada a finalidade constante do título prevalece o fim fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente*», assim, «*se as frações não forem devidamente individualizadas, deve admitir-se a possibilidade da conversão em compropriedade, desde que se verifiquem os requisitos legais*» e, «*se o valor de cada fração não foi fixado, o título constitutivo pode ser completado em documento autêntico, só prevalecendo a nulidade se o recurso a este meio não ocorrer*».

Tendemos a concordar – como não podia deixar de ser – com estes dois Ilustres Autores. Efetivamente, se o fim fixado no título constitutivo e o fim fixado no projeto aprovado pela Câmara Municipal não for coincidente, estaremos perante um erro de fácil resolução que passa, obviamente, por fazer prevalecer o fim fixado no projeto. Ademais, somos igualmente da opinião que não estando previsto o valor de cada fração, ou qualquer outro requisito que se entenda de menor relevância, o título constitutivo pode vir posteriormente a ser complementado.

### 3. Direitos e Obrigações dos condóminos<sup>103</sup>

---

<sup>101</sup> Por considerar a nulidade excessiva, CARVALHO FERNANDES escreveu que «(...) *deve ser sustentada uma interpretação corretiva da lei, no sentido de a nulidade só prevalecer se o recurso àquele meio não vier a acontecer (...)*» – isto é, o recurso ao art. 59º, n.º 2 do CNot. que dispõe: «(...) 2. *Tratando-se de prédio construído para transmissão em frações autónomas, o documento a que se refere o número anterior pode ser substituído pela exibição do respectivo projecto de construção e, sendo caso disso, dos posteriores projectos de alteração aprovados pela câmara municipal. (...)*». Tudo cfr., CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., pág. 382.

<sup>102</sup> SANTOS JUSTO, Ob. cit., pág. 329.

<sup>103</sup> Por curiosidade e a título de direito comparado, o instituto da propriedade horizontal em Espanha está consagrado no artigo 396 do CCE e encontra-se, ademais, regulamentado na Lei 49/1960, de 21 de Junho – Lei esta que aprovou a “Ley de Propiedad Horizontal”, também designada LPH (disponível em <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>). A LPH entre o demais, veio prever quais os direitos e as obrigações dos condóminos que vivem num prédio sujeito à “propriedade horizontal”. Assim, quanto à obrigações dos condóminos (artigo 9 LPH), relevam as seguintes: i) respeitar as partes comuns e não alterar os elementos arquitetónicos que prejudiquem a segurança, a configuração ou o estado do exterior do edifício, ou prejudiquem o direito de outros proprietários; ii) manter as partes comuns e a habitação própria em boas condições; iii) contribuir com a sua quota parte para as despesas do condomínio; iv) não desenvolver atividades proibidas que sejam prejudiciais, incómodas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilegais e v) permitir o acesso à própria residência, caso isso seja imprescindível para a realização das obras necessárias nas partes comuns, nos termos da lei. Do exposto e atentando no artigo 1422.º do nosso CCiv., podemos concluir que os condóminos que se habilitam a viver num edifício em regime de propriedade horizontal estão obrigados a cumprir inúmeras regras e obrigações, tanto em Portugal, como noutra país qualquer.

### 3.1. Direitos

O artigo 1420º do CCiv., com a epígrafe “*Direitos dos condóminos*”. dispõe, no seu n.º 1, que cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. Ademais, e como já referido *supra*, o conjunto destes dois direitos é incidível, não podendo, nenhum deles, ser alineado separadamente – quanto a esta proibição SANTOS JUSTO entende que esta só se aplica quanto à alienação isolada ou separada, porque, quando em conjunto, os condóminos podem alienar as partes comuns do edifício. Não é permitido ao condómino renunciar à parte comum como meio de se desonerar das despesas necessárias<sup>104</sup>.

Neste sentido, o condómino tem um direito sobre a fração autónoma que lhe pertence – para RUI PINTO DUARTE, este direito é «*claramente menos forte que o direito de propriedade propriamente dita*», apesar de a letra da Lei dizer “proprietário exclusivo”<sup>105</sup>. Em sentido oposto, veja-se ÁLVARO MOREIRA E CARLOS FRAGA «*cada condómino é pleno proprietário da sua parte privativa (...) e em relação a ela tem o titular poderes normais de um proprietário, pode usá-la, fruí-la, arrendá-la e receber as rendas (...) tem em relação a ela o “ius utendi, fruendi e abutendi” como qualquer normal proprietário*»<sup>106</sup>. Cada condómino tem, também, um direito sobre as partes comuns – «*cada condómino pode, perante terceiros, exercer os direitos sobre as partes comuns, sem necessidade de fazer intervir os outros condóminos*»<sup>107</sup>.

O direito de participar na administração do condomínio (isto é, na assembleia de condóminos), o direito de promover reparações que são indispensáveis e urgentes e o direito de, em caso de destruição do edifício ou de parte que represente três quartos ou mais do seu valor, exigir a venda do prédio e participar na partilha do produto da venda, são outros exemplos de direitos pertencentes aos condóminos<sup>108</sup>.

Ora, aqui chegados, tendemos a concordar com o Autor RUI PINTO DUARTE, porquanto o condómino não é titular de um direito de propriedade. Estamos perante um direito novo e com particularidades, contrapondo-se ao direito de propriedade propriamente dito<sup>109</sup>, uma vez que os condóminos estão sujeitos a limitações: por um

---

<sup>104</sup> Cfr. n.º 2 do artigo 1420.º do CCiv..

<sup>105</sup> PINTO DUARTE, Rui, “*Curso de Direitos Reais*”, Príncípa Editora, Lda., 4.ª edição revista e aumentada, Setembro 2020, pág. 153.

<sup>106</sup> MOREIRA, Álvaro e FRAGA, Carlos, Ob. cit., pág. 282.

<sup>107</sup> PINTO DUARTE, Rui, Últ. Ob. cit., pág. 153.

<sup>108</sup> *Vd.* arts. 1430º e segs., 1427º e 1428º, n.º 1, todos do CCiv.

<sup>109</sup> *Vd.* arts. 1302.º e segs. do CCiv..

lado, têm direitos que se equiparam aos direitos de um proprietário pleno e exclusivo mas, por outro, estão sujeitos a limitações no exercício desses direitos. Essas limitações, além de se consubstanciarem nas relações de vizinhança ou no regime de compropriedade<sup>110</sup>, estão também elencadas no artigo 1422º do CCiv, dispondo o n.º 2 que é especialmente vedado aos condôminos: i) prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício – al. a) – porém, o n.º 3 do mesmo preceito dispõe que tais obras, desde que assegurada a segurança, podem ser realizadas mediante prévia autorização da assembleia de condôminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (no entanto, e no que respeita a esta limitação, é importante ter presente que estas só se aplicam aos elementos da fração autônoma visíveis do exterior – como portas, janelas, varandas, etc.<sup>111</sup>), ii) destinar a sua fração a usos ofensivos dos bons costumes – al. b), iii) dar à fração um uso diverso do fim a que é destinada – al. c) – e, no que respeita a esta alínea, é preciso ter presente que o fim não tem de ser, necessária e obrigatoriamente, o mesmo para todas as frações; não obstante, se o título constitutivo afetar todas as frações a um único fim, os condôminos não as podem destinar a fins diferentes<sup>112</sup> (veja-se, ainda, o n.º 4 deste preceito legal, determinando que sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condôminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio), iv) por fim, é vedado aos condôminos praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condôminos aprovada sem oposição – al. d).

Ainda a este propósito, atentemos no artigo 1423º do CCiv., que dispõe que os condôminos não gozam do direito de preferência na alienação de frações, nem do direito

---

<sup>110</sup> *Vd.* arts. 1346º a 1360º e 1406º, todos do CCiv..

<sup>111</sup> Por exemplo, um condômino não pode vedar a sua varanda transformando-a num compartimento fechado (numa marquise), não pode substituir as janelas por outras que não se harmonizem com as das restantes frações, etc.. Para mais desenvolvimentos *vd.* SANTOS JUSTO, *últ. Ob. cit.*, pág. 333, PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, “*Código Civil Anotado*”, pág. 425 e SANDRA PASSINHAS “*A assembleia de condôminos e o Administrador na propriedade horizontal*”, págs. 122 a 129 (*apud*, SANTOS JUSTO).

<sup>112</sup> Por exemplo, se o prédio se destinar a habitação, os condôminos não podem afetar as suas frações a escritórios ou a estabelecimentos comerciais, ou se se destinar a comércio, não podem ser afetadas a atividades industriais; ou ainda, se as frações do rés do chão ou da cave se destinarem a garagens, não podem ser afetadas a atividades comerciais. Para mais desenvolvimento *vd.* SANTOS JUSTO, *ibidem*, pág. 334, PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, *ibidem*, pág. 426 e SANDRA PASSINHAS, *ibidem*, págs. 131 a 141 (*apud*, SANTOS JUSTO).

de pedir a divisão das partes comuns<sup>113</sup>. Não obstante, sublinhe-se que, se os condóminos quiserem dividir as partes não imperativamente comuns ou atribuí-las em exclusivo a um ou a vários terceiros em compropriedade, poderão fazê-lo, desde que ocorra a modificação do título constitutivo.

No que diz respeito à sanção correspondente à violação destas limitações, deve atender-se à natureza da violação – poderá ser de tal ordem que haverá lugar à destruição da obra realizada, à realização coerciva da obra necessária, à indemnização dos danos causados pelos condóminos, etc.<sup>114</sup>.

### 3.2. Obrigações

Além das que se extraem das limitações impostas e *supra* analisadas, as obrigações dos condóminos prendem-se, essencialmente, com os encargos de conservação, uso e fruição, reparações, inovações e encargos fiscais, previstas no artigo

---

<sup>113</sup> Existe aqui a necessidade de manter o direito de propriedade horizontal: há vantagens sociais, económicas e políticas que justificam a existência das várias frações. *Vd.* SANTOS JUSTO, *Últ. Ob. cit.*, págs. 335 e 336.

<sup>114</sup> SANTOS JUSTO, *Últ. Ob. cit.*, pág. 335.

1424º e seguintes do CCiv<sup>115</sup>. Os condóminos são os responsáveis por estas despesas<sup>116</sup> – que são *ex lege*, porquanto subsistem mesmo que resultem de um facto que seja imputável apenas a um condómino, ou até a um terceiro<sup>117</sup>, que tenha causado o dano de acordo com os princípios gerais da responsabilidade civil<sup>118</sup>.

O nosso Código Civil não adotou a regra da utilidade na distribuição das despesas, mas antes a regra da destinação objetiva das coisas comuns<sup>119</sup>. Deste modo, «o que

---

<sup>115</sup> A pergunta que se nos afigura essencial aqui fazer é a seguinte: serão as obrigações dos condóminos ambulatorias, na medida em que, quando um condómino adquire uma fração assume logo as dívidas resultantes do dever de contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, bem como pagamento de serviços de interesses comuns, relativos a períodos em que o novo condómino ainda não era proprietário? Ora, «As obrigações dos condóminos são obrigações reais (ou propter rem), na medida em que são obrigações (isto é, relações jurídicas obrigacionais) que impendem sobre o titular de um direito real. O que se pode discutir é se se trata de obrigações reais ambulatorias, isto é, de obrigações que, mesmo constituídas e vencidas, se transmitem automaticamente com o direito real. (...) Manuel Henrique Mesquita sugere que: Sejam consideradas ambulatorias as obrigações reais de facere que imponham ao devedor a prática de atos materiais na coisa objeto do direito real (v. g., o dever de realização de obras de reparação ordinária pelo usufrutuário imposto pelo art.º 1472); Sejam tendencialmente consideradas não ambulatorias todas as demais, nomeadamente a generalidade das obrigações pecuniárias (a exceção é constituída pelas obrigações «cujos pressupostos materiais se encontram objetivados na coisa sobre que o direito real incide»). (...) No entanto, os critérios de Manuel Henrique Mesquita podem ser tomados como indiciários. Assim: são tendencialmente ambulatorias as obrigações cujo cumprimento implique a titularidade do direito real, como é o caso, por exemplo, da obrigação de um condómino de destruir obras ilícitas; são tendencialmente não ambulatorias aquelas cujo cumprimento não implique essa titularidade, como é o caso da obrigação imposta no art.º 1424 aos condóminos de contribuírem para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum». Vd. PINTO DUARTE, Rui, “A Propriedade Horizontal”, Edições Almedina, S.A., Novembro 2019, págs. 76 e segs. Mas será que todos os condóminos contribuíam para fazer face a despesas passadas quando tinham acabado de adquirir o imóvel? Com as mais recentes alterações ao regime da propriedade horizontal cremos que este tema ficou resolvido (cfr. artigo 1424.º-A do CCiv., aditado pela Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro: onde agora, o relevante, não é a data da deliberação ou da constituição da obrigação, mas sim a da seu vencimento – «a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada, salvo se o adquirente expressamente declarar na escritura ou documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador e aceita, em consequência, a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio» – a propósito, vd. <https://vma-associados.com/pt/news/revisao-do-regime-de-propriedade-horizontal>.

<sup>116</sup> «As contribuições para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum que sejam prestações periodicamente renováveis (v.g., mensais, trimestrais ou anuais) parece aplicável o prazo prescricional de cinco anos estabelecido no art. 310.º do CCiv.» - vd. PINTO DUARTE, Rui, *Últ. Ob. cit.*, págs 69 e 70.

<sup>117</sup> Porém, é lícito aos restantes condóminos demandarem o autor do facto (condómino ou terceiro).

<sup>118</sup> Neste sentido, vd. Ac. do STJ de 12.10.2017, relatado por Maria dos Prazeres Beleza e Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 6.12.2016, relatado por Manuel Capelo, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>119</sup> Vd. Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 02.03.2023, processo n.º 836/20.6T8VVD.G1, relatado por Conceição Sampaio «Especificamente na parte relativa às despesas dos ascensores, dispõe a lei que só participam nestas despesas os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas. A propósito da aplicação deste critério "ei cui interest", a doutrina e a jurisprudência vêm de forma unânime adotando o entendimento propugnado por Pires de Lima e Antunes Varela[vi] no sentido de que “o que conta para a nossa lei é a destinação objetiva das coisas comuns – é o uso que cada condómino pode fazer dessas coisas, medido em princípio pelo valor relativo da sua fração e não o uso que efetivamente faça delas; a responsabilidade pelas despesas de conservação subsistirá mesmo em relação àqueles condóminos que, podendo fazê-lo, não utilizem (por si ou por intermédio de outrem) as respetivas frações e se não sirvam, por conseguinte, das partes comuns do prédio”. A razão de ser da comparticipação dos condóminos nas despesas comuns reside, pois, não na sua efetiva utilização, mas tão só na possibilidade de utilização



*interessa é o uso que cada condômino pode fazer dessas coisas, medida, em princípio, pelo valor relativo da sua fração, e não o uso que efetivamente faça delas».* Por conseguinte, os condôminos que, podendo utilizar, não se servem das partes comuns do edifício estão, de igual forma, obrigados a custear as despesas necessárias à conservação e à fruição – a menos que acordem diferentemente no título constitutivo<sup>120</sup>.

### 3.2.1. Conservação e fruição das partes comuns

Os condôminos estão, desde logo, obrigados a suportar as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício (por exemplo, limpeza e conservação das escadas, dos elevadores, de um jardim, ou mesmo de uma piscina), bem como as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, sendo tais despesas

---

*dessas coisas comuns ao serviço da utilização da fração. Ainda assim, (...)é pressuposto dessa obrigação que o condômino de quem se exige o pagamento tenha acesso às partes comuns e delas se possa servir, ou seja, estando em causa partes comuns do edifício de que só alguns condôminos possam usufruir, a regra geral de comparticipação nas despesas de acordo com o valor de cada uma das frações, é alterada através da consagração legal de participação nesses encargos ou despesas daqueles condôminos que não as possam utilizar no âmbito da normal utilização da sua fração».* Com a recente alteração introduzida, à redação do art. 1424.º, pela Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, passamos a ter, no que concerne aos encargos de conservação e fruição das partes comuns, o seguinte: “1- Salvo disposição em contrário, as **despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condôminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.** 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as **despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condôminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condôminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.** 3 - As **despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condôminos ficam a cargo dos que delas se servem.** 4 - Nas **despesas dos ascensores só participam os condôminos cujas frações por eles possam ser servidas.** 5 - Nas **despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condôminos que tiverem procedido à referida colocação.** 6 - Caso o estado de conservação das partes comuns referidas no n.º 3 do artigo 1421.º afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condômino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável” (Destques nossos).

<sup>120</sup> Para mais desenvolvimentos, vd. SANTOS JUSTOS, Ob. cit., pág. 337.

pagas em proporção ao valor das suas frações<sup>121</sup>, como dispõe o n.º 1 do artigo 1424º do CCiv<sup>122</sup>.

Os n.ºs 3, 4, 5 e 6 do artigo 1424º do CCiv. contêm regras especiais. Assim, as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem (n.º 3)<sup>123</sup>. Nas despesas dos elevadores, só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas (n.º 4). Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação (n.º 5)<sup>124</sup> – sendo que, neste caso, o n.º 5 do artigo 1426º do CCiv. dispõe que “*qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra*”.

A pergunta que se nos impõe fazer é a seguinte: a que tipo de despesas se referem estas regras especiais? A Doutrina vai no sentido de só as “despesas correntes”<sup>125</sup> estarem abrangidas por estas regras especiais, ou seja, só as despesas correntes são da responsabilidade dos condóminos que se sirvam exclusivamente daquelas partes comuns.

---

<sup>121</sup> Porém, o n.º 2 dispõe que as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento do condomínio – aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação. RUI PINTO DUARTE refere que este n.º 2 se trata de uma norma que «*procura abrir espaço para a correção de possíveis injustiças decorrentes da distribuição das despesas com serviços de interesse comum em função dos valores relativos das frações*», para mais desenvolvimentos *vd.* PINTO DUARTE, Rui, “*A Propriedade Horizontal*”, Edições Almedina, S.A., Novembro 2019, págs. 66 e segs.

<sup>122</sup> O Código Civil não dispõe sobre as receitas que o condomínio possa obter de terceiros – por exemplo, por arrendamento das partes comuns – assim o “*critério-base estabelecido para a distribuição das despesas parece extensível, por analogia, à distribuição de receitas*”. Mas mais, é possível que uma fração autónoma seja objeto de locação financeira, o que vai determinar que a obrigação de contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum sejam da responsabilidade do locatário financeiro, e não do proprietário, isto mesmo nos diz a al. b) do n.º 1 do art. 10º do DL n.º 145/95, de 24 de junho. Para mais desenvolvimentos sobre isto *vd.* PINTO DUARTE, Rui, “*Curso de Direitos Reais*”, Princípiã Editora, Lda., 4.ª Edição revista e aumentada, Setembro 2020, págs. 157 a 159.

<sup>123</sup> Podemos estar aqui perante uma regra mais ampla, na medida em que as despesas inerentes à utilização das partes comuns que só sirvam alguns condóminos são suportadas apenas por eles.

<sup>124</sup> Estas normas são imperativas, não podendo tais disposições ser afastadas por deliberações dos condóminos em assembleia.

<sup>125</sup> E o que entendemos por despesas correntes? «*O orçamento de despesas correntes é elaborado para o período de um ano, tendo em conta o histórico do condomínio, com centro de custos distribuídos pelas diversas entradas, de forma a não prejudicar nem beneficiar qualquer condómino. No orçamento de despesas correntes incluem-se todas as despesas do dia-a-dia do condomínio, como água, eletricidade, limpeza, manutenção dos elevadores, honorários da administração, etc, sendo submetido à aprovação da assembleia de condóminos*», informação retirada em <https://multifraccao.pt/orcamento-do-condominio/>.

As demais despesas, como as que dizem respeito à conservação necessária e urgente das partes comuns, já caem na regra do n.º 1 do artigo 1424º do CCiv.

Neste sentido, se uma fração não pode ser servida por elevadores ou por lanço de escadas, ressalta à evidência que o condômino dessa fração não participa nas despesas inerentes a essas partes comuns. Pelo contrário, se um condômino não utiliza o elevador ou as escadas porque não quer, porque ele próprio cria um obstáculo ou inviabiliza essa utilização, então, *in casu*, já terá de participar nas despesas, tal e qual como os demais condôminos.<sup>126</sup>

Há, contudo, um exemplo de uma despesa que merece ser analisada com mais detalhe, uma vez que é alvo de inúmeras discussões e litígios: as despesas que advêm dos terraços de cobertura quando estes não sejam destinados ao uso comum. Será esta despesa da responsabilidade de todos os condôminos, ou somente dos condôminos titulares da fração que se serve exclusivamente daquele terraço? Tenderíamos a dizer – não fosse esse o nosso apanágio – depende! Mas vejamos o que já foi decidido pelos nossos doutos Tribunais quanto a este particular: *«em virtude daquela dúplice função, de terraço e de cobertura, que é desempenhada pelo mesmo (...) Haverá sim de fazer-se uma*

---

<sup>126</sup> Veja-se o que decidiu, a este propósito, o Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 24.10.2019, processo n.º 1037/17.6T8VCT.G1, relatado por Lígia Venade, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) «Ou seja, caso se entenda que os condôminos da fração D não se servem de lanços de escadas ou de partes comuns do prédio, nem a fração pode ser servida pelos elevadores, então, sem necessidade de qualquer deliberação, fica excluída dessas despesas inerentes uma vez que elas cabem apenas aos condôminos que exclusivamente se sirvam do respetivo lanço de escadas ou partes comuns e aos condôminos cujas frações possam ser servidas pelos elevadores –normas estas que são excecionais e imperativas. (...) o condômino da fração D optou por não se querer servir das partes comuns, mas objetivamente (e juridicamente) pode fazê-lo (ainda que fisicamente ou materialmente tenha colocado um obstáculo a isso). A possibilidade de uso do ponto de vista objetivo existe, já que a possibilidade não coincide com a inexistência de obstáculo físico quando o mesmo depende da vontade do próprio utilizador (-nessa situação a impossibilidade é subjetiva e não objetiva). Doutro modo o caso não seria muito diferente daquele condômino que, para se eximir das despesas inerentes a determinado espaço, decidia simplesmente não o usar e utilizar isso como argumento para não pagar. Assim, pensamos que quis dar-se liberdade ao condômino da fração D para utilizar as partes comuns ou para se “autonomizar” dentro do prédio constituído em propriedade horizontal, não comunicando com as zonas comuns; mas já não se foi tão longe atribuindo-se inerentemente a desoneração das despesas com essas zonas comuns, ou permitindo-se essa desoneração. (...) citamos o Ac. do STJ de 12/11/2009 em que se refere, além do mais (quanto à possibilidade objetiva de uso), que as partes comuns são coisas funcionalmente adstritas às várias frações autónomas do prédio pelo que a lei proíbe a renúncia abdicativa liberatória do direito do condomínio à titularidade das mesmas. Pires de Lima e Antunes Varela, no “Código Civil Anotado”, Vol III, na pag. 431 da 2.ª ed., referem: «O princípio geral aplicável à repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é o do recurso à estipulação das partes. Valerá para o efeito o critério que tiver sido estabelecido pelos interessados, no título constitutivo ou em estipulação adequada. Na falta de disposição negocial, vigora como primeira regra supletiva o critério da proporcionalidade (...). A segunda regra supletiva, aplicável às partes comuns do prédio que apenas servam um ou alguns dos condôminos, é a que restringe a repartição dos respetivos encargos aos utentes dessas partes. Este segundo critério (da redução dos condôminos obrigados) é completado pelo primeiro, quanto à forma como se dividem os encargos entre condôminos onerados».

*interpretação que, atendendo à referida especificidade, conjugue o disposto no n.º 1 do artigo 1424.º com o disposto no n.º 3 do mesmo preceito. E essa interpretação não pode ser outra que não aquela que tem vindo a ser adotada maioritária, senão mesmo uniformemente, pelos tribunais, no sentido de **distinguir entre obras que se destinam a reparar o desgaste normal provocado pelo uso do terraço enquanto tal, e as obras destinadas a reparar as deficiências estruturais dos terraços ou mesmo a manutenção dos materiais que asseguram a função dos terraços enquanto cobertura. E se enquanto às primeiras a responsabilidade pela sua realização e despesas associadas deve ser imputada aos condóminos que têm do terraço o uso exclusivo, atento o disposto no n.º 3 do artigo 1424.º do CCivil, em relação às segundas a sua responsabilidade recai sobre todos os condóminos na proporção do valor da sua fração, nos termos previsto no n.º 1 do mesmo normativo. Fazer recair a responsabilidade pelas despesas de conservação e fruição apenas sobre o proprietário da fração que detém o uso exclusivo do terraço de cobertura, traduzir-se-ia em clamorosa injustiça já que, se enquanto terraço ele é de facto de uso exclusivo de um dos condóminos, enquanto cobertura ele é de uso comum e aproveita a todos os condóminos. E por isso mesmo ele é parte comum do prédio»**<sup>127</sup> – esta é, também, a nossa posição relativamente a esta matéria.*

Por fim, o n.º 6, recentemente aditado ao artigo 1424º veio ajudar-nos a compreender qual a regra no que respeita às despesas relacionadas com as partes comuns que estão afetas ao uso exclusivo de um só condómino, «*caso o estado de conservação das partes comuns referidas no n.º 3 do artigo 1421º afete o estado de conservação ou uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.*» Ora, inferimos desta norma que estando as partes comuns afetas, no título constitutivo, ao uso exclusivo de um condómino, mantém-se a regra da proporcionalidade no pagamento das despesas – esta só sofre alteração se as despesas de conservação e reparação derivarem de facto imputável ao condómino que detém o uso daquela parte<sup>128</sup>.

---

<sup>127</sup> Destaques nossos. Vide, neste sentido, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 10.07.2019, processo n.º 25518/17.2T8PRT.P1, relatado por Manuel Domingos Fernandes e, mais recentemente, também o Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 18.04.2023, processo n.º 2600/17.0T8AVR.P2, relatado por Anabela Miranda, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>128</sup> «A Lei esclarece, também, que estes condóminos (que beneficiam da utilização exclusiva de uma parte comum do prédio) só respondem pela totalidade dos encargos de conservação e uso das demais partes comuns do prédio se a necessidade de realizar intervenções àquelas partes comuns decorrer do estado e conservação das partes comuns afetas à utilização exclusiva por facto que seja imputável a estes

Embora o Legislador não o tenha esclarecido, parece-nos que este n.º 6 se refere às partes imperativa e presuntivamente (caso estejam sejam efetivamente comuns e, portanto, não integrem uma fração) comuns, que, apesar de comuns, podem estar afetadas ao uso exclusivo de um só condómino.

Face ao exposto, concluímos com CARVALHO FERNANDES – domina, nesta matéria dos encargos com conservações e fruições, a regra da proporcionalidade, segundo a qual estes encargos são suportados por todos os condóminos, com as exceções por nós já analisadas *supra*.<sup>129</sup>.

Independentemente da regra do Código Civil, há uma norma que é importante ter presente: o artigo 4.º do DL n.º 268/94, que tem como epígrafe “*Fundo comum de reserva*”<sup>130</sup>. Esta norma veio regular a obrigatoriedade da criação, em cada prédio constituído em propriedade horizontal, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios (n.º 1) – se, por acaso, houver uma deliberação da assembleia a autorizar que o fundo comum venha a ser utilizado para fim diverso do estatuído, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado (n.º 3). Assim, cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio (n.º 2), sendo este fundo comum depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respetiva administração (n.º 4).

Esta norma suscitou discórdia na Doutrina, que refere tratar-se de «*uma piedosa intenção do legislador, que visa prevenir os problemas que o natural envelhecimento do parque habitacional em breve não deixará de criar, e de que os particulares, na sua habitual incúria, não cuidam*». Ademais, a norma suscita problemas de eficácia, «*desde logo, pelo módico valor da contribuição de cada condómino, cifrado no mínimo de 10% das restantes despesas do condomínio, não sendo de esperar que, na prática, ele venha*

---

condóminos (artigo 1424.º n.º 6 do CC). Nas demais situações que não lhes sejam imputáveis, estes condóminos participam na proporção das respetivas parcelas, nos termos do princípio geral constante do artigo 1424.º n.º 1 do CC», para mais desenvolvimento vd. Actualidade Jurídica Uría Menéndez, 58, enero-abril de 2022, pp. 187-191.

<sup>129</sup> Para mais desenvolvimentos, vd. CARVALHO FERNANDES, “Lições de Direitos Reais”, Quid Juris? – Sociedade Editora, Lda., 6.ª Edição Revista e atualizada, Lisboa 2009, págs. 389 a 392.

<sup>130</sup> Também a constituição deste “fundo comum de reserva” integra o conjunto de obrigações dos condóminos.

*a ser ultrapassado em valor significativo», e ainda por «não estar garantido o cumprimento da norma e não ser crível que os incentivos bancários e fiscais sejam suficientes para a criação desse fundo com valores adequados»<sup>131</sup>.*

Não partilhamos deste entendimento da Doutrina, porquanto consideramos que a criação de um fundo comum de reserva num prédio constituído em propriedade horizontal será sempre uma salvaguarda para eventuais obras urgentes e necessárias que tenham de realizar-se. O facto de os condóminos depositarem, mensalmente (ou até anualmente), dinheiro para uma “conta-poupança” do condomínio poderá contribuir para que, num futuro, não tenham de suportar um valor tão elevado de obras de conservação ou de uma quota extraordinária. Pensemos neste exemplo: dois condóminos, marido e mulher, com parques rendimentos e com um agregado familiar composto por 6 pessoas (duas das quais menores), deslocam-se a uma Assembleia de Condóminos onde vai ser deliberado sobre obras de conservação do prédio (necessárias, é um facto), que ascendem a um montante global de mais de € 30.000,00. Ora, a quota mensal que todos os condóminos pagam de acordo com o valor da sua fração e pernilagem não é suficiente para cobrir o valor das obras, pelo que todos eles têm de proceder ao pagamento de uma quota extraordinária, que, no caso daquela família, rondaria quase € 8.000,00 (e outros o dobro...). Agora, pensemos, como é que aquela família com uma situação económica tão fragilizada conseguiria despende de um valor tão elevado “do pé para a mão”? Não seria mais fácil, para salvaguardar estas situações (reais, diga-se), estar apto e funcional o fundo comum de reserva? Cremos que sim!

### 3.2.2. Inovações

Os condóminos estão, ademais, obrigados a suportar as despesas respeitantes às inovações, nos mesmos termos em que suportam as despesas com as conservações, isto é, na proporção do valor das suas frações<sup>132</sup>. Segundo o disposto no n.º 2 do artigo 1426º do CCiv., os condóminos que não tenham aprovado as inovações estão igualmente obrigados a suportar tais despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada – que será quando as obras tenham natureza voluptuária<sup>133</sup> ou não sejam

---

<sup>131</sup> *Vd. CARVALHO FERNANDES, Ob. ct., pág. 390.*

<sup>132</sup> *Vd. arts. 1426º, n.º 1 e 1424º, n.º 1, ambos do CCiv..*

<sup>133</sup> *Art. 216.º do CCiv: “1. Consideram-se benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa. 2. As benfeitorias são necessárias, úteis ou voluptuárias. 3. São benfeitorias necessárias as que*

proporcionais à importância do edifício<sup>134</sup> – para RUI PINTO DUARTE «*a partir desses casos será, talvez, possível estabelecer um critério mais geral, aplicável na solução de outros, consistente em a recusa ser fundada sempre que a inovação não consista numa benfeitoria necessária ou numa benfeitoria qualificável como útil, considerando, no julgamento da utilidade, não apenas o aumento de valor que a inovação traga ao edifício, mas também a coerência da mesma com as características económicas e estéticas do edifício*»<sup>135</sup>. O condómino que se recusar a concorrer para as respetivas despesas num certo momento pode, posteriormente e a todo o tempo, participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra<sup>136</sup>.

Mas, para que as obras respeitantes às inovações sejam realizadas, é necessário haver uma deliberação de todos os condóminos<sup>137</sup>. Atentemos, pois, no disposto no artigo 1425º do CCiv.: as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio (n.º 1). Não obstante, existindo, pelo menos, oito frações autónomas no edifício, as inovações respeitantes à colocação dos ascensores e à instalação de gás canalizado, dependem da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor

---

*têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante*” – destaque nosso.

<sup>134</sup> *Vd.* art. 1426.º, n.º 3 do CCiv..

<sup>135</sup> PINTO DUARTE, Rui, “*A Propriedade Horizontal*”, Edições Almedina, S.A., Novembro 2019, pág. 91.

<sup>136</sup> *Vd.* art. 1426, n.4 do CCiv..

<sup>137</sup> A propósito desta limitação, cumpre-nos concretizar o são obras de inovação. Para o efeito, atentemos no Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 16.09.2021, processo n.º 6868/18.7T8BRG.G1, relatado por Ana Cristina Duarte, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): «*A proibição de obras que constituam inovações é imposta por razões de ordem pública – como a segurança e a estabilidade dos edifícios, tendo em vista o fim e a utilidade económica a que se destinam – e também por razões de proteção da propriedade, de interesses privados, porquanto a realização de tais obras projetam-se na esfera dos restantes condóminos. É acolhido um conceito amplo de inovação, abarcando quer as alterações de substância e forma da parte comum, quer o seu destino ou afetação, tal como decorrem do título de constituição da propriedade horizontal e da lei. Já não poderão ser qualificadas como tal as obras que são necessárias para assegurar o gozo das frações autónomas pelos seus proprietários e não prejudicam os demais condóminos ou, não o sendo, igualmente não envolvam prejuízos para estes*» e Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 25.10.2005, processo n.º 0524747, relatado por Alberto Sobrinho, também disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): «*Obras inovadoras são todas as alterações introduzidas na forma ou substância do prédio, bem como a alteração da sua afetação. São alterações que trazem algo de novo ao prédio, quer criando algo benéfico quer levando ao desaparecimento de coisas que existiam. Diferente de inovações são as obras de reparação do prédio. Com estas tem-se em vista intervir na estrutura física do prédio com o único objetivo de suprir deficiências que apresente; de restaurar eventuais danos, de construção ou outros, que tenham afetado o edifício. E mesmo que a respetiva reparação implique a realização de obras que de algum modo interfiram com a fisionomia do prédio, nem por isso serão inovadoras*».

total do prédio (n.º 2). Os n.ºs 3, 4, 5 e 6 regulam as inovações respeitantes à colocação de rampas de acesso e plataformas elevatórias, dispondo que, no caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador (com 15 dias de antecedência) efetuar tais inovações – estas podem ser levantadas somente pelos condóminos que as tenham efetuado ou pelos condóminos que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e manutenção da obras, respeitadas que sejam duas condições: que exista acordo entre os condóminos ou que o passem fazer sem detrimento do edifício. Caso não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

Em suma, e no que respeita à matéria das inovações, estas não são permitidas nas partes comuns quando prejudiquem a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns (n.º 7). Ademais, dispõe n.º 1 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro que, para se fazer obras nas partes comuns do prédio, é necessária e suficiente a notificação ao administrador do condomínio; se houver lugar à execução coerciva das obras, cada condómino é responsável por esses encargos, nos termos já elencados *supra* (n.º 2).

As obras inovadoras são, ainda hoje, alvo de algumas discussões e dúvidas, designadamente: a regra do art. 1425.º do CCiv. abrange somente as inovações às partes comuns ou também as realizadas às frações autónomas? A doutrina não é unânime a responder a esta questão. Ora, vejamos: para PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA (*perante a redação primitiva do artigo*) «*O artigo 1425 não se refere às inovações introduzidas nas frações autónomas, sujeitas à propriedade exclusiva de cada condómino. Nesse domínio vigoram as normas relativas à propriedade de coisas imóveis, nas quais cabem, entre outras, as limitações decorrentes das relações de vizinhança (art. 1422.º). O preceituado no artigo 1426. não deixa quaisquer dúvidas de que a regra consagrada no n.º 1 do artigo anterior foi prevista apenas para as inovações a introduzir nas coisas comuns (...). O n.º 1 do artigo 1425.º refere-se às obras inovadoras, que tanto podem beneficiar coisas comuns já existentes, como introduzir novas coisas comuns no edifício (instalações gerais de aquecimento, ar condicionado, água, eletricidade, etc.) ou demolir antigas coisas comuns (arrancar uma instalação, entupir um poço, destruir uma garagem, etc.). O n.º 2 do artigo 1425.º é que apenas se refere às inovações introduzidas*



*nas coisas comuns já existentes, para estabelecer, quanto a algumas, uma verdadeira proibição»<sup>138</sup>. Em sentido oposto, veja-se RUI VIEIRA MILLER: «desde logo, o n.º 1 do art. 1425.º formula, sem restrições, o princípio geral de que as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria qualificada dos condóminos, dispondo o seu n.º 2 especialmente sobre as inovações que não são permitidas nas partes comuns. (...) Deste modo, se a lei estabeleceu no n.º 2 do art. 1425.º um regime especial para as inovações nas partes comuns é porque as obras inovadoras a que o mesmo preceito se refere não recaem exclusivamente sobre essas mesmas partes. Pois, se tivesse adotado esse conceito restrito de inovações, diria apenas quais as que não eram permitidas, por ser dispensável a referência às partes comuns, que necessariamente resultaria dessa noção. E não se diga que a necessidade de autorização para inovações em coisas não comuns é uma abusiva ingerência dos condóminos no direito de fruição exclusiva das frações autónomas, pois não se podem esquecer as especiais características da propriedade horizontal e as decorrentes limitações a que estão sujeitos os diversos proprietários. No n.º 2 do art. 1422.º enumeram-se especialmente algumas dessas limitações e diz-se bastar esse preceito para fundamentar a obrigação de qualquer condómino demolir, a requerimento dos outros, obra inovadora que tivesse efetuado contra a proibição nele expressa, assim se satisfazendo os interesses em jogo. Todavia, aquela regra não é, no seu todo, de ordem imperativa, podendo a proibição ser afastada pelo consentimento dos condóminos. Sendo assim, o art. 1425.º surge como complementar daquele, definindo o regime desse consentimento para os casos de maior relevo, que são os das inovações. Isto porque é de muito mais interesse para o regime da propriedade horizontal a deliberação prévia dos condóminos sobre a pretensão de um deles que se traduza em inovação a introduzir na sua fração do que qualquer procedimento ulterior tendente a convencer do carácter proibido da obra e a obter a sua demolição»<sup>139</sup>. Por fim, RUI PINTO DUARTE entende com PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA (sufragamos também o mesmo entendimento), porquanto «o art. 1425.º, quer no n.º 1 quer no n.º 7, só regula obras nas partes comuns, sendo a diferença da previsão do n.º 7 relativamente à do n.º 1 a de que naquele se regulam as obras «capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias*

---

<sup>138</sup> PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, págs. 433 e 434 citados por PINTO DUARTE, Rui, “A Propriedade Horizontal”, Edições Almedina, S.A., Novembro 2019, pág. 89.

<sup>139</sup> VIEIRA MILLER, Rui, “A Propriedade Horizontal no Código Civil”, págs. 214 a 216 citado por PINTO DUARTE, Rui, *ibidem*, págs. 89 e 90.

*como comuns» e a diferença de estatuição a de que a maioria, mesmo representativa de dois terços do valor total do prédio, não pode permitir as obras referidas no n.º 7»<sup>140</sup>.*

### 3.2.3. Reparações indispensáveis e urgentes

O nosso Código Civil regulou, no artigo 1427º, que as reparações necessárias e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a cabo por iniciativa de qualquer condómino (n.º 1)<sup>141</sup>. São indispensáveis e urgentes as reparações que sejam necessárias para eliminar, num curto prazo, vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício, em bens ou colocar em perigo a segurança dos condóminos e de terceiros (n.º 2). As despesas com este tipo de reparações são repartidas segundo o critério já atrás enunciado – o do artigo 1424º do CCiv.<sup>142</sup>

As reparações necessárias e urgentes só são feitas por iniciativa de qualquer condómino quando haja algum impedimento ou falta do administrador – em regra, estas devem ser feitas pelo administrador, que se apresenta como um órgão executivo das deliberações da assembleia de condóminos e como entidade que zela pelas partes comuns do edifício<sup>143</sup> – assim, *«para que um condómino possa realizar, por sua iniciativa, obras em partes comuns do prédio, vindo as respetivas despesas a ser repartidas segundo o critério fixado no artigo 1424º do Código Civil, é necessário que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos: não haja administrador ou este não possa intervir; as obras sejam indispensáveis, isto é, sejam necessárias para garantirem uma boa conservação e fruição dessas partes comuns; e as obras sejam urgentes, ou seja,*

---

<sup>140</sup> Para mais desenvolvimentos *vd.* PINTO DUARTE, Rui, *ibidem*, págs. 90 e segs..

<sup>141</sup> Também no Ordenamento Jurídico Espanhol, o artigo 10.º da LPH regula um conjunto de obras que se mostram obrigatórias e que não requerem o acordo prévio da assembleia de condóminos, desde que não impliquem a modificação do título constitutivo ou do regulamento do condomínio.

<sup>142</sup> Isto é, as despesas com as reparações necessárias e urgentes são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações.

<sup>143</sup> *Vd.*, a propósito, últ. ac. cit.: *«Nas partes comuns dos edifícios, em princípio, não podem os condóminos obrar ou proceder a quaisquer reparações, salvo se se apresentarem indispensáveis e urgentes e, mesmo assim, na falta ou impedimento do administrador –art. 1427º C.Civil. Quando não haja administrador ou este esteja impedido ou não possa intervir e seja necessário proceder com urgência a obras que se apresentem como indispensáveis, qualquer condómino pode efetuá-las por si, sendo as despesas repartidas segundo os critérios estabelecidos no art. 1424º C.Civil. A urgência da reparação é, no dizer de P. Lima e A. Varela [ob. cit., em anotação ao art. 1427º], o diapasão pelo qual se mede a legitimidade da intervenção do condómino não administrador, sendo em função do grau dessa urgência que inclusivamente se determinará a existência de impedimento do administrador. Para uma reparação ser considerada urgente é necessário que o dano a evitar com a reparação seja premente ou eminente; que a reparação não se coadune com delongas».*

*obras que devem ser executadas com toda a brevidade, por a sua não execução colocar em risco a segurança e a tranquilidade dos condóminos, ou potenciar danos imediatos no prédio»<sup>144</sup>.*

#### 3.2.4. Seguro obrigatório

Por último, os condóminos estão também obrigados a criar um seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns – n.º 1 do artigo 1429º do CCiv.. Já o n.º 2 dispõe que o seguro deve ser celebrado pelos condóminos, no entanto, o administrador deve efetuar-lo quando os condóminos não o tenham feito, dentro do prazo e pelo valor que tenha sido fixado em assembleia.

É obrigatória a atualização anual deste seguro, competindo à assembleia deliberar o montante de cada atualização, sob pena de, não o fazendo, o administrador atualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente, pelo Instituto de Seguros de Portugal<sup>145</sup>. A obrigatoriedade deste seguro satisfaz o interesse de todos os condóminos, dado que pode facilitar a reconstrução do prédio ou a reparação de alguma infiltração/avaria com a canalização, por exemplo.

#### 3.2.5. Outras obrigações

Focaremos a nossa atenção principalmente no artigo 1424º-A do CCiv., aditado pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que suporta a responsabilidade que está inerente aos encargos do condomínio.<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> Destaque nosso. *Vd.* Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 21.06.2022, processo n.º 20894/18.2T8LSB.L1-7, relatado por Micaela Sousa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>145</sup> *Vd.* art. 5º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>146</sup> *Vd.* ainda, artigo 6º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro regula as dívidas por encargos do condomínio e o artigo 1428º do CCiv. que dispõe sobre as regras em caso de destruição do edifício. A título de comparação, no direito espanhol, o artigo 9.1 da LPH regula as dívidas ao condomínio, dispondo, entre os demais, que os créditos a favor do condomínio decorrentes da falta de pagamento das contribuições para a manutenção das partes comuns gozam de preferência (nomeadamente quanto aos créditos hipotecários). Acrescenta que o proprietário do imóvel em edifício constituído em propriedade horizontal responde com o próprio imóvel pelas dívidas contraídas por anteriores titulares, até um determinado montante – devendo ficar a constar na Escritura Pública quais os montantes pagos e quais os que ainda estão em dívida. Em França, no que tange às responsabilidades dos condóminos, mormente o pagamento das quotas ao condomínio, ressalva-se que em caso de dívida o condómino devedor é notificado pela

Nesta senda, e muito recentemente, o condômino que queira alienar a sua fração tem de requerer ao administrador a emissão de uma declaração escrita, da qual conste o montante de todos os encargos do condomínio em vigor relativamente à sua fração, bem como dívidas que existam até ao momento<sup>147</sup> – tendo todos os encargos e dívidas de estar especificados, isto é, a natureza, montantes e prazos de pagamento, constituição e vencimento (n.º 1) e o administrador tem de emitir tal declaração no prazo máximo de 10 dias, redigindo documento instrutório obrigatório de como a fração em causa foi alienada (n.º 2). Dispõe o n.º 4 que os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, e que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário – isto é, o novo proprietário da fração, sendo-o no momento em que se vençam os encargos ao condomínio, será o responsável pelo seu pagamento (por exemplo, se existe uma transmissão do direito de propriedade em março, as dívidas que se vencerem daí em diante são da responsabilidade do novo proprietário)<sup>148</sup>. Ademais, o promitente adquirente, querendo, pode prescindir

---

administração (o *syndic de copropriété*) para proceder à regularização da quantia devida no prazo de trinta dias. Terminados esses trinta dias, se o condômino ainda não tiver procedido ao pagamento das quotas em atraso, a administração pode instar ao pagamento do montante não só das quotas vencidas, mas também de todas as quotas vincendas até ao final do ano corrente. Se mesmo assim, volvidos mais trinta dias, permanecerem, em dívida os montantes em atraso, a administração entra com um procedimento de injunção pedindo a condenação do condômino ao pagamento dos montantes em dívida e o Tribunal pode declarar a penhora dos bens do devedor para pagamento, também as despesas com honorários de advogados e custas judiciais ficam a cargo do condômino devedor – todos estes trâmites processuais são em muito semelhantes ao ordenamento jurídico português. No entanto, se tais dívidas não forem reclamadas, estas prescrevem ao fim de 5 anos (artigos n.ºs 10, 10-1, 19, 19-1, 19-2 e 42 da Lei 65-557 e artigo 60 do Decrét 67-223).

<sup>147</sup> Porém, dispõe o n.º 3 do mesmo preceito legal que a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, salvo se o adquirente expressamente declarar, na escritura pública ou documento particular autenticado que titule a alienação da fração, que prescinde da declaração do administrador, aceitando a responsabilidade por qualquer dívida do alienante ao condomínio. Neste sentido, «o condômino que pretenda alienar a fração do qual é proprietário tem de requerer ao administrador do condomínio a emissão de declaração escrita com o montante de todos os encargos de condomínio relativamente à sua fração, especificando: a sua natureza; montantes; prazos de pagamento. Caso existam dívidas relativas à fração autónoma, deve também constar na declaração a respetiva natureza, montantes, datas de constituição e vencimento. (...) Esta declaração constitui um documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração em causa, salvo se o adquirente expressamente declarar que prescinde dela, aceitando a responsabilidade por qualquer dívida do vendedor ao condomínio. (...) Concluimos, assim, que a obrigação desta declaração de dívida veio garantir ao Condomínio que os condôminos, o alienante ou adquirente, sempre ficará responsável pelo pagamento» - informação consultado em <https://ccmadvogados.com/a-obrigacao-da-declaracao-do-condominio-na-venda-do-imovel-e-as-suas-implicacoes/>.

<sup>148</sup> Porém, a primeira parte do n.º 3 do mesmo preceito diz que «a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas (...)». Ora, abre-se aqui uma porta para diversas interpretações e problemas, porquanto estes n.ºs 3 e 4 do artigo 1424.º-A colidem com o agora disposto no n.º 1 do artigo 1424.º, todos do CCiv.. «Não se percebe a razão de ser da sua alteração, tanto mais que parecem incompatíveis as redações dos artigos 1424.º, n.º 1 e 1424.º-A, n.º 3 do Código Civil, senão vejamos: por um lado, o artigo 1424.º, n.º 1 do Código Civil estabelece que, salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e

desta declaração – ficando, a seu cargo, não só as obrigações vencidas, mas também as vincendas<sup>149</sup>.

#### 4. Regulamento do condomínio

O nosso CCiv., apresenta-nos uma norma específica para regular esta matéria – o artigo 1429º-A do CCiv – havendo mais de quatro condóminos deve ser elaborado um regulamento do condomínio, disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns. Este regulamento é elaborado pela assembleia de condóminos ou pelo administrador, mas se nenhum destes órgãos proceder à elaboração, qualquer um dos condóminos o pode fazer, nos termos do artigo 1435º do CCiv. Todavia, e já o referimos, *supra*, o título constitutivo, pode conter o regulamento do condomínio disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das frações autónomas – art. 1418º, n.º 2, al. b) do CCiv.

---

*relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações. Ora, se estamos agora, a consignar que responsável é o proprietário no momento da deliberação é porque estamos, desde já, a equacionar uma possível futura alienação do direito. Sublinhe-se uma vez mais, que a redação anterior do artigo 1424º n.º 1 do Código Civil já estabelecia que devedor é o condómino, mas não respondia à questão de saber quem era o responsável em caso de transmissão do direito de propriedade! Mas por outro lado, o novo artigo 1424º-A do Código Civil vem estabelecer que a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas (n.º 3) e os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão da fração, são da responsabilidade do novo proprietário (n.º 4)». Cremos que a nova redação do n.º 1 do artigo 1424.º do CCiv. não foi a mais pacífica e “clean” gerando dúvidas interpretativas. Para mais desenvolvimentos vd. “Alterações ao Regime da Propriedade Horizontal, no âmbito dos encargos de condomínio, decorrentes da Lei 8/2022 – Análise de algumas questões”, Miguel Dinis Pestana Serra, disponível em <https://gestin.ipcb.pt/wp-content/uploads/2023/03/2022Gestin24art08.pdf>.*

<sup>149</sup> Esta solução é, obviamente, de questionar – será que é justo? Atentemos no Parecer do Conselho Consultivo, n.º 1/CC/2023, de 20.03.2023 (homologado pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo), disponível em [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt), que invoca alguns problemas no que concerne a este novo artigo (aos quais o Legislador não deu resposta), nomeadamente, qual a consequência da falta da declaração quando o promitente-adquirente não prescinde dela: o notário deve recusar-se a fazer a escritura pública ou documento particular autenticado ou, caso não se recuse, o negócio será nulo, por violação de norma imperativa: «a falta da declaração do administrador e da sua menção no título, quando devidas, deverá constituir motivo de recusa do registo de aquisição da fração autónoma». Mas será que, esta solução não é excessiva e, até, injusta, para o promitente adquirente? Ademais, não é garantido que, havendo declaração, o seu conteúdo esteja correto ou corresponda à verdade – «julgamos não ter sido intenção do legislador que se desse a conhecer ao adquirente o conteúdo ou o estatuto do direito adquirido, mas antes que se lhe prestasse informação acerca das obrigações constituídas (deliberadas), do tipo de despesas a que respeitam, dos respetivos valores e do tempo do seu cumprimento (...) não vemos que a declaração do administrador deva servir para reproduzir as obrigações que, em abstrato, podem recair sobre os condóminos, mas tão só para informar sobre as obrigações já constituídas ou concretizadas (...) Relativamente às formalidades da declaração (...) sem se exigir, portanto, outras formalidades ad substantiam». Ora, se a declaração não corresponder à verdade já não há a nulidade do negócio, nem o promitente-adquirente assume a assunção de todas as dívidas, mas se aquele não prescindir da declaração, e não a apresentar, já há a nulidade do negócio. Parece-nos que esta opção da Lei é excessiva e onera gravemente o promitente-adquirente, que, ao fim ao cabo, é a única pessoa que não tem legitimidade para pedir ou formalizar esta declaração.

O regulamento do condomínio é a melhor forma de proteger os condóminos, principalmente, quando dispõe sobre despesas e conservação das partes comuns. Desta feita, podemos ter dois tipos de regulamentos: o regulamento inserido no título constitutivo e o regulamento elaborado pelos condóminos. Impõe-se, em primeiro lugar, distingui-los e, em segundo lugar, compreender se podem ser elaborados simultaneamente e de que maneira.

O regulamento inserido no título constitutivo é facultativo<sup>150</sup>, podendo disciplinar o uso, fruição e conservação do edifício no seu todo, isto é, não somente das partes comuns, mas também das frações autónomas – tendo, dessa forma, uma maior amplitude. O regulamento consagrado no artigo 1429º-A do CCiv., só tem carácter obrigatório havendo mais de quatro condóminos<sup>151</sup>, e o Legislador restringiu o seu objeto à disciplina do uso, fruição e conservação somente das partes comuns.

No que respeita a saber se estes dois regulamentos podem ser ambos elaborados e, a partir da data do segundo, vigorarem em simultâneo, a Doutrina maioritária responde de forma afirmativa<sup>152</sup>, porquanto podemos estar perante regulamentos que versam sobre matérias distintas: o regulamento do condomínio pode versar sobre as frações autónomas, e o regulamento elaborado em assembleia de condóminos, não. Por conseguinte, é possível que os regulamentos se complementem um ao outro, solucionando conflitos entre vizinhos, conciliando interesses dos diferentes condóminos, dispondo sobre quais

---

<sup>150</sup> Chegamos a esta conclusão interpretando a norma do art. 1418, n.º 2 do CCiv.. O Legislador dispôs “*o título constitutivo pode ainda conter*” – ora, se este regulamento fosse de carácter obrigatório, o Legislador escreveria “*deve conter*”.

<sup>151</sup> Existe, quanto à primeira parte desta disposição, alguma discussão na Doutrina. O Legislador refere-se a “quatro condóminos”, isto é, para a elaboração do regulamento necessário é que existam mais de quatro condóminos e não mais de quatro frações. Porém, há quem entenda que devemos referir-nos a mais de quatro frações, porquanto existindo num condomínio mais do que quatro frações, é quase certo que existam mais de quatro condóminos. A grande questão que se coloca é a de saber se, existindo mais de quatro frações, mas pertencendo, por exemplo, duas à mesma pessoa, esta deve ser havida como um ou dois condóminos. Cremos que devem ser dois (tantos condóminos como o número de frações) com direitos, eventualmente, distintos, porque distintos os valores de cada fração expressos em percentagem ou permissão do valor total do prédio.

<sup>152</sup> Veja-se, a propósito, PASSINHAS, SANDRA, “*A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”, Edições Almedina, S.A., Abril 2006, pág. 70, «*A primeira questão que se coloca é saber se são compatíveis o regulamento contido no título constitutivo e o regulamento elaborado pela assembleia ou pelo administrador. A enunciação legal parece rejeitá-lo: “Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio (...)”.* Pela nossa parte não vemos qualquer motivo para que, embora esteja inserido um regulamento no título constitutivo, não possa ser elaborado um novo regulamento pela assembleia dos condóminos ou pelo administrador, pelo menos em matérias ainda não regulamentadas».

as regras quanto às várias despesas e obras das partes comuns, etc. – contribuindo para que todos vivam em plena e total harmonia.

No que tange ao regulamento do condomínio, afigurasse-nos pertinente levantar aqui duas questões: o regulamento do condomínio, quando elaborado no título constitutivo (ou seja, aquando constituição da propriedade horizontal) é público – isto é, qualquer condómino que adquira uma fração autónoma, anos mais tarde, tem acesso ao regulamento? Cremos que sim, sendo o título constitutivo sujeito a registo (artigo 2.º, n.º 1, alínea b) do CRPredial), e sendo o registo dotado de publicidade, também o regulamento do condomínio, quando inserido no título, é alvo de registo e está abrangido pelo princípio da publicidade registral (artigos 95, n.º 1, alínea r), 104.º e 105.º, todos do CRPredial)<sup>153</sup>. E, no que concerne ao regulamento do condomínio elaborado pela assembleia de condóminos? Este já não está sujeito a registo, nem tão-pouco a publicidade – neste sentido, para RUI PINTO DUARTE<sup>154</sup>, *«(...) a não instituição de um mecanismo de publicidade do regulamento que não conste do título constitutivo (...) o único comando que se refere ao conhecimento por não condóminos do regulamento que não conste do título constitutivo é o do art. 9.º do Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro, que determina que «o administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações»*). Apesar disso, parece inevitável entender que o regulamento de condomínio é oponível a qualquer adquirente de uma fração autónoma (e a todos os que usem uma fração autónoma, nomeadamente ao abrigo de arrendamento ou de comodato) – o que representa uma potencial, mas clara, violação do princípio da confiança». Concluimos com este Autor no que concerne às disposições relativas ao regulamento do condomínio, porquanto estas precisam de intervenção do Legislador. Poderíamos, inclusive, pensar num possível direito a constituir, na medida em que o regulamento do condomínio quando elaborado em assembleia deveria, igualmente, ser levado a registo e, assim, ser publicitado, para que todos os interessados pudessem conhecer o funcionamento daquele prédio e respeitá-lo. Ademais, entendemos também que, o regulamento do condomínio poderia dispor sobre outras matérias, que não só uso, conservação e fruição das partes

---

<sup>153</sup> A propósito, olhemos para o que nos diz o ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12.05.2022, processo n.º 87/19.2T8STB.L1-6, relatado por Anabela Calafate, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): *«Não é obrigatório que o regulamento do condomínio faça parte do título constitutivo da propriedade horizontal; só se fizer parte do título constitutivo é que tem de constar no registo predial a menção à sua existência»*.

<sup>154</sup> PINTO DUARTE, Rui, Ob. cit., págs. 49 e segs.

comuns, colmatando falhas quando, por exemplo, falta o administrador, ou colmatando as inúmeras falhas que existem nas votações das deliberações<sup>155</sup>.

## 5. Administração das partes comuns do edifício

É já consabido que, cada fração autónoma do edifício constituído em propriedade horizontal é propriedade exclusiva do seu proprietário, exercendo este, sobre ela, poderes exclusivos de administração, salvo o que constar do regulamento contido no título constitutivo da propriedade horizontal. A pergunta que se impõe agora é: e no que respeita às partes comuns do edifício? Quem exerce a sua administração?

Analisemos.

Um edifício que seja constituído em propriedade horizontal precisa de ser administrado (existindo órgãos próprios para administrar as partes comuns do edifício). Falamos em: assembleia de condóminos e de administrador<sup>156</sup>. Esta imposição relativamente à existência de órgãos administrativos é necessária por diversas razões, a saber: conservar as partes comuns do edifício, obter serviços de interesse geral, fazer cumprir os deveres dos condóminos (por exemplo: o seguro obrigatório e o fundo comum de reserva), autorizar certas obras, alterar o uso/fim de certas frações autónomas, etc. – em suma, intervir em matérias de interesse geral dos condóminos. Observemos, a título de direito comparado, como funciona a administração das partes comuns no ordenamento jurídico Espanhol – esta administração está confiada a quatro órgãos<sup>157</sup> No que respeita à administração das partes comuns, temos: i) a Junta (composta por todos os proprietários e dotada das competências próprias de um órgão colegial)<sup>158</sup> – reúne, pelo menos, uma

---

<sup>155</sup> No direito francês, o regulamento do condomínio (*rectius, règlement de copropriété*- artigo 8 da Loi 65-557), é um documento público (publicação que está a cargo do registo predial) obrigatório, sendo redigido por um notário, ficando neste documento definidas as regras de funcionamento do prédio e especificados os deveres (direitos e obrigações) dos condóminos (artigos 10 ao 14 da Loi 65-557 e artigos 1, 2, 3 e 4 do Décret n.º 67-223).

<sup>156</sup> *Vd.* art. 1430º, n.º 1 do CCiv., que consagra que a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia de condóminos e a um administrador.

<sup>157</sup> *Vd.* art. 13 LPH: “1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes: a) La Junta de propietarios; b) El presidente y, en su caso, los vice-presidentes; c) El secretario e d) El administrador”.

<sup>158</sup> *Vd.* arts. 14 e 15 LPH, disponíveis para consulta em <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>.



vez por ano<sup>159</sup>, e delibera com diferentes maiorias consoantes as matérias<sup>160</sup> (neste ponto, podemos encontrar semelhanças com o regime jurídico português); ii) o Presidente – eleito pela Junta – com funções de representação, em juízo e fora dele, de todos os condóminos e proprietários de frações autónomas; iii) o Secretário<sup>161</sup> – eleito pela Junta; iv) o Administrador<sup>162</sup> – designado pela Junta, podendo ou não fazer parte dela – executa as deliberações da Junta, além das que diretamente a Lei lhe impõe<sup>163</sup>. Já no ordenamento jurídico francês, a organização de um edifício constituído em propriedade assenta em três entidades diferentes, com funções distintas, mas complementares: o “*syndicat des copropriétaires*”<sup>164</sup>, o “*syndic de copropriété*”<sup>165</sup> e o “*conseil syndical*”. Ora, o “*syndic de copropriété*”, tem a responsabilidade de administrar o condomínio<sup>166</sup>, podendo este ser administrador por um profissional especializado na área (uma empresa que se dedica à administração de condomínios, tal como acontece entre nós), ou por um qualquer voluntário (um condómino, por exemplo, prática também bastante utilizada em Portugal).<sup>167</sup> Já o “*conseil syndical*”<sup>168</sup> é constituído por condóminos (a escolha é feita entre eles) e tem como principais funções auxiliar e controlar a atividade do “*syndic de copropriété*”. Ao “*syndicat des copropriétaires*”, são atribuídas, entre outras, as seguintes funções: i) aprovação do orçamento das obras a realizar; ii) subscrição de empréstimos; iii) a escolha do *syndic de copropriété*; iv) as alterações ao *réglement de copropriété* (que corresponde, entre nós, ao título constitutivo). As deliberações deste órgão são decididas e votadas em assembleia geral de condóminos e, posteriormente, executadas pelo *syndic de copropriété*. O *syndicat*, em tese, tem legitimidade para intentar uma ação judicial, tanto contra um ou mais condóminos que desrespeitem o título constitutivo (*rectius*, *réglement de copropriété*), ou contra aqueles que não paguem o valor da respetiva quota a que estão obrigados. Porém, em termos práticos e quotidianos,

---

<sup>159</sup> Vd. art. 16 LPH: “1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación. (...)”.

<sup>160</sup> Vd. art. 17 LPH.

<sup>161</sup> Vd. art. 19 LPH.

<sup>162</sup> Vd. art. 20 LPH.

<sup>163</sup> Os cargos de Secretário e Administrador são exercidos pelo Presidente, a não ser que a Junta delibere em sentido contrário.

<sup>164</sup> Que respeita, entre nós, à figura do condomínio.

<sup>165</sup> Entre nós, a figura da Administração do condomínio.

<sup>166</sup> Vd. art. 18 da Lei 65-55, disponível para consulta em <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>.

<sup>167</sup> Vd. art. 17-2 da Lei n.º 65-557.

<sup>168</sup> Vd. art. 21 da Lei 65-557 e arts. 22 a 27 do Décret n.º 67-223, disponível para consulta em <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>.

é o *syndic de copropriété* que atua em nome do *syndicat des copropriétaires*, após autorização da assembleia geral.<sup>169</sup>

### 5.1. A assembleia de condóminos

A assembleia de condóminos é o órgão máximo do edifício constituído em propriedade horizontal. É um órgão deliberativo, tendo, como o próprio nome o indica, uma função deliberativa. É formada por todos os condóminos<sup>170</sup> das frações autónomas.

<sup>169</sup> *Vd. arts. 14, 14.1, 15, 16 e 17 da Loi 65-557 e art. 65 do Décret n.º 67-223.*

<sup>170</sup> A própria Lei o indica: a assembleia é de condóminos. Mas será que podem participar terceiros (não proprietários das frações autónomas, mas moradores delas) na assembleia, tendo o mesmo direito de voto nas deliberações que os restantes condóminos (estes sim, proprietários)? Para SANDRA PASSINHAS: «*Em princípio, não há um direito à participação de terceiros na assembleia, nem sequer na sua vertente mínima de assistência ou de presença na assembleia. A lei fala, expressamente, numa “assembleia de condóminos”, pelo que se deve entender que os terceiros não estão legitimados a participar. (...) A exceção a este princípio verifica-se quando o condómino tenha um interesse preponderante em ser assessorado na assembleia, baseado em razões de carácter subjetivo ou objetivo. Por exemplo, um condómino muito idoso ou doente, ou quando a necessidade de aconselhamento se deva à dificuldade do assunto*» - sendo aqui representado por mandatário forense, por exemplo. No que respeita ao direito ao voto, a Autora acrescenta, que este decorre da própria qualidade de proprietário, mas não só: «*No caso de ter sido constituído um usufruto sobre a fração autónoma, deve ser reservado, ao nu proprietário, o direito de voto sobre as obras que incidem sobre a estrutura, a substância e a destinação da coisa, visto que se referem à nua propriedade. (...)*»; «*aos comproprietários, cônjuges e herdeiros tem de corresponder um sentido unitário de voto, pelo que devem acordar entre si o sentido em que vão votar*»; «*(...) o locatário exerce, na locação de fração autónoma, os direitos próprios do locador (...) Nos direitos próprios do locador, entendemos que cabe o direito de voto na assembleia dos condóminos*» - *vd.*, PASSINHAS, Sandra, *Ob. cit.*, págs. 228 a 237. E esta é a posição da Autora. No entanto, esta posição não é seguida pela maioria da Doutrina. Também na Jurisprudência esta questão está, atualmente, pacificada: os condóminos são apenas os proprietários (e não os locatários, usufrutuários, etc.), apenas subsistindo divergência doutrinal nesta matéria quando há locação financeira, a propósito *vd.* COSTA ANDRADE, Margarida, “*Locação financeira e despesas de condomínio – Anotação ao Acórdão da Relação do Porto de 28 de Janeiro de 2021*” in *Revista JULGAR Online*, fevereiro de 2022: onde, resumidamente, «*entre a sociedade de locação financeira A e B foi celebrado um contrato de locação financeira (...) o condomínio C move execução contra A. A “deduziu oposição, por embargos, à execução movida pelo ‘Condomínio C...’, sustentando que tendo adquirido a fração autónoma em causa no âmbito de um contrato de locação financeira, a responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio são do locatário (...). Recorreu desta decisão o embargante, alegando que: 1) “[n]os termos da lei e do contrato compete ao locatário o pagamento das prestações do condomínio”; 2) “[o] locador apenas financia o negócio sendo o locatário a usar e fruir o bem prosseguindo a finalidade última de o adquirir no fim do contrato (...) Na Segunda Instância, decidiu-se em favor do embargante pela conciliação entre a al. b) do n.º 1 do art. 10.º RJLF (...) e o n.º 1 do art. 1424.º CCv (...)*». Para MARGARIDA COSTA ANDRADE «*a distribuição de responsabilidade que se encontra no regime dedicado à locação financeira não é oponível a estranhos à relação jurídica que se estabelece entre locador e locatário, salvos os casos em que o legislador claramente decidiu em contrário (e entre os quais se não encontra o previsto na al. b) do n.º 1 do art. 10.º) (...), no nosso modo de ver as coisas, o acerto da solução por que propugnamos quando abrimos a nossa angular para obter um grande plano do art. 10.º RJLF, permitir-nos-á observar que, depois de ter apartado o reduto das obrigações do domínio dos direitos — das primeiras se ocupando no n.º 1 (“são nomeadamente, obrigações do locatário”) e dos segundos no n.º 2 do art. 10.º (“para além dos direitos e dos deveres gerais previstos no regime da locação (...), assistem ao locatário financeiro, em especial, os seguintes direitos: o locatário tem de pagar as rendas ao locador e facultar-lhe o exame do bem locado; é perante a sua contraparte que se obriga a não aplicar o bem a fim diverso daquele a que se destina e a não mover para local diferente do contratualmente previsto (salvo autorização do locador); é o proprietário que do locatário pode exigir o cumprimento do dever de assegurar a conservação da coisa, bem como do dever de realizar as reparações, urgentes ou necessárias,*

Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem da fração de que for titular<sup>171</sup>.

No que concerne ao funcionamento e convocação da assembleia de condóminos consideremos o que está patente nos artigos 1431º e 1432º do CCiv. A assembleia reúne em sessões ordinárias, uma vez por ano – em regra, na primeira quinzena de janeiro (porém, não há nenhum impedimento em que reúnam noutra data). Podem, ainda, reunir no primeiro trimestre de cada ano, se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos<sup>172</sup>. A sessão ordinária é convocada pelo administrador, tendo sempre, e obrigatoriamente, como ordem de trabalhos, os seguintes pontos: discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o novo ano – acrescentando outros assuntos de interesse geral dos condóminos e do administrador. A assembleia também poderá reunir em sessões extraordinárias, quando convocada pelo administrador ou por condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital investido (o mesmo é dizer, 25% do valor total do prédio). A assembleia é o local onde se discutem assuntos de interesse para todos os condóminos, já o dissemos, sendo por isso de máxima importância todos estarem presentes. Quando não seja possível a presença de qualquer condómino, estes podem fazer-se representar por mandatário forense ou procurador<sup>173</sup>.

A assembleia é convocada por meio de carta registada ou aviso convocatório (desde que haja um recibo de receção assinado por todos os condóminos) – com uma antecedência mínima de dez dias. Pode ainda ser convocada por meio eletrónico, para os condóminos que expressem essa vontade em assembleia realizada anteriormente (devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata, com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico) – também neste caso, o condómino deve acusar a receção

---

*ou quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública (...); na nossa opinião, mesmo que possa falar-se numa separação entre a propriedade económica ou material e a propriedade jurídica ou formal a propósito da relação entre o locatário, o locador e a coisa locada, tal separação não produz quaisquer efeitos externos ao contrato. Muito menos, repise-se, o da oponibilidade de um acordo intra-contratual perante o condomínio, capaz de tornar o locatário e o locador em proprietários intermitentes, enquanto um ou o outro se iluminam em função do terceiro que em frente deles aparece. De outro modo: o locador é o único proprietário do bem locado, não sendo de reconhecer ao contrato de locação financeira o condão de parcelar o direito de propriedade e de constituir uma exceção às notas de incidibilidade e exclusividade que caracterizam esse direito real no sistema jurídico português (...)*». (Destaque nossos).

<sup>171</sup> Vd. art. 1430º, n.º 2 ex vi art. 1418º, ambos do CCiv..

<sup>172</sup> Vd. art. 1431.º, n.º 4 do CCiv..

<sup>173</sup> Vd. art. 1431.º, n.º 3 do CCiv..

da convocatória, sendo esta igualmente enviada com a antecedência mínima de dez dias<sup>174</sup>. Por fim, a convocatória da assembleia de condóminos deve conter o dia, a hora, o local onde se irá realizar e a ordem de trabalhos. Ademais, deve informar se se vai discutir sobre assuntos cujas deliberações só possam ser aprovadas por unanimidade dos votos.

O funcionamento da assembleia, em primeira convocatória, depende de quórum, sem prejuízo de a assembleia poder reunir trinta minutos depois da hora marcada na primeira convocatória, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, nesse mesmo dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio – caso assim não aconteça, e se na convocatória não tiver sido fixada outra data, a assembleia reunirá em segunda convocatória, uma semana depois, no mesmo local e à mesma hora, e aí sim poderá já deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio<sup>175</sup>. Se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local<sup>176</sup>.

No que tange às deliberações, há alguns temas que merecem a nossa apreciação.

As deliberações são tomadas, salvo disposição especial que já tivemos oportunidade de analisar *supra*, por maioria dos votos representativos do capital investido. As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade (salientando-se, porém, que, neste momento, não existe qualquer disposição legal que exija a unanimidade na tomada de deliberações), podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido – no entanto, é *conditio sine qua non* que tais deliberações sejam aprovadas pelos condóminos ausentes. Deste modo, as deliberações têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, se assim o tiverem expresso em assembleia. Depois de terem conhecimento das deliberações, os condóminos dispõem de 90 dias para comunicar, por

---

<sup>174</sup> *Vd.* art. 1432.º, n.ºs 2 e 3 do CCiv..

<sup>175</sup> *Vd.* art. 1432.º, n.º 6 do CCiv..

<sup>176</sup> *Vd.* art. 1432.º, n.º 7 do CCiv..

escrito, à assembleia, o seu assentimento ou discordância, sendo que o seu silêncio é considerado como aprovação da deliberação<sup>177</sup>.

Finalizada a assembleia de condóminos é obrigatoriamente lavrada uma ata, redigida e assinada por quem nela interveio, como presidente, e subscrita por todos os condóminos presentes<sup>178</sup>. A ata contém um resumo do que de essencial se tenha passado na assembleia, indicando: a data, o local, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação. Esta tem de ser redigida, lida e aprovada no próprio dia da assembleia<sup>179</sup>. A assinatura e a subscrição, podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre documento digitalizado que contenha outras assinaturas; vale ainda como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que deve ser junta, como anexo, ao original da ata. Compete à administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios elencados, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas, ou de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento<sup>180</sup>.

A eficácia das deliberações tomadas em assembleia depende da aprovação da respetiva ata, independentemente de a mesma se encontrar assinada pelos condóminos<sup>181</sup>. E as deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos, como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações<sup>182</sup>. Esta vinculatividade para com os terceiros merece a nossa explicação: seguindo o entendimento de RUI PINTO DUARTE<sup>183</sup> «a Lei visa tornar claro que as deliberações da assembleia, nomeadamente as que se refiram ao uso das partes comuns, têm de ser respeitadas por terceiros titulares de direitos que os habilitem a usar as partes comuns,

---

<sup>177</sup> *Vd.* art. 1432.º, n.ºs 8, 9, 10 e 11 do CCiv.

<sup>178</sup> *Vd.* art. 1.º, n.º 1 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>179</sup> *Vd.* art. 1.º, n.º 2 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>180</sup> *Vd.* art. 1.º, n.ºs 6, 7 e 8 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>181</sup> Neste sentido, se um condómino que esteve presente na Assembleia, não assinar a ata porque se esqueceu ou porque não quer, não haverá consequências nas deliberações já aprovadas, nem tão-pouco haverá consequências na impugnação das deliberações por esse condómino que não assinou a respetiva ata.

<sup>182</sup> *Vd.* art. 1.º, n.ºs 3 e 4 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>183</sup> Para mais desenvolvimentos *vd.* PINTO DUARTE, Rui, “Curso de Direitos Reais”, Príncipe Editora, Lda, 4.ª Edição revista e aumentada, Setembro 2020, págs. 185 a 192.

*resultantes, nomeadamente, de arrendamentos e comodatos*». Por este motivo, o n.º 3 do artigo 1º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro incumbe ao administrador guardar as atas e facultar a consulta quer aos condóminos, quer aos terceiros<sup>184</sup>.

Sem prejuízo da eficácia das deliberações, o certo é que estas podem ser impugnadas<sup>185</sup>. O artigo 1433º do CCiv. regula precisamente esta matéria. O n.º 1 dispõe que as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado<sup>186</sup>. Se houver deliberações inválidas ou ineficazes, no prazo de dez dias a contar da tomada da deliberação (para os condóminos presentes), ou a contar da comunicação (para os condóminos ausentes), pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de vinte dias, para a revogação das mesmas<sup>187</sup>. O direito de propor a ação de anulação caduca no prazo de vinte dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de sessenta dias sobre a data da deliberação<sup>188</sup>. Qualquer condómino pode, no prazo de trinta dias, sujeitar as deliberações inválidas ou ineficazes a um centro de arbitragem<sup>189</sup>, e a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as

---

<sup>184</sup> Isto porque a eficácia das deliberações perante terceiros depende do conhecimento que delas lhe seja dado. «*Na verdade, o que há aqui é um ónus dos condóminos darem conhecimento a esses terceiros das suas deliberações – que se soma ao dever que o artigo 9º do mesmo Decreto Lei dá ao administrador, ou a quem a título provisório desempenhe as funções deste, de facultar cópia do regulamento aos terceiros titulares de direitos relativos às frações*», vd. PINTO DUARTE, Rui, *ibidem*.

<sup>185</sup> A propósito, vejamos o ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 27.10.2022, processo n.º 2131/21.4T8AMD.L1-2, relatado por António Moreira; ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2022, processo n.º 3528/20.2T8GDM.P1, relatado por Judite Pires e ac. do STJ, de 11.11.2021, processo n.º 23757/19.0T8PRT-A.L1.S1, relatado por Fernando Baptista, todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>186</sup> Apesar de a letra da Lei falar apenas em anulabilidade de deliberações, a verdade é que estas também podem ser consideradas nulas ou ineficazes, vd. a propósito alguns exemplos de JARDIM, Mónica & COSTA ANDRADE, Margarida, “*Direitos Reais - Casos Práticos Resolvidos*”, Gestlegal, 1.ª edição, Fevereiro 2018, págs. 100 a 105: «*(...) Raquel pretende ainda saber se, constando do título constitutivo que o logradouro do prédio é parte da sua fração, a assembleia pode deliberar que todos os condóminos poderão passar a usá-lo. (...) apenas o regulamento do condomínio que conste do título constitutivo pode disciplinar o uso das frações; (...) A assembleia hoje não tem, então, competência para deliberar sobre esta matéria, o que faz com que a deliberação seja absolutamente ineficaz (...). É verdade que a lei, no art. 1433.º, apenas se refere ao vício da anulabilidade; mas existem ainda deliberações ineficazes e nulas. Assim será, por exemplo, se a deliberação for contrária aos bons costumes ou à ordem pública ou diretamente contrariar norma imperativa (pense-se numa deliberação que contrarie o art. 1429.º CCiv., no qual se impõe o seguro obrigatório)*» (págs. 102 e 103).

<sup>187</sup> Vd. art. 1433.º, n.º 2 do CCiv..

<sup>188</sup> Vd. art. 1433.º, n.º 3 do CCiv..

<sup>189</sup> *Ibidem*.

ações compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito<sup>190</sup>. Pode ainda ser requerida a suspensão das deliberações<sup>191</sup>.

Por último, em virtude da era (cada vez mais digital) em que vivemos, e da época da Covid-19, o Legislador, com a Lei n.º 8/2022 aditou, ao DL n.º 268/94, de 25 de outubro, o artigo 1º-A, que autoriza a assembleia de condóminos a realizar-se por meios de comunicação à distância – videoconferência – sempre que a administração do condomínio assim o determine, ou a maioria dos condóminos o requeira. Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por este meio e tenha transmitido essa impossibilidade à administração, compete a esta assegurar-lhe os meios eletrónicos necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar por essa via<sup>192</sup>.

## 5.2. O administrador

O administrador é o órgão executivo. Tem como função executar as decisões que resultem da assembleia de condóminos, prestar contas da sua atividade e adotar as medidas necessárias à conservação do edifício. É à própria assembleia de condóminos que cabe eleger ou exonerar o administrador – sendo que este também pode ser exonerado pelo Tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se prove que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções<sup>193</sup>. Do mesmo

---

<sup>190</sup> *Vd. art. 1433.º, n.º 6 do CCiv..*

<sup>191</sup> *Vd. art. 1433.º, n.º 5 do CCiv..*

<sup>192</sup> Também no Brasil esta medida foi aprovada, e a assembleia de condóminos pode reunir por videoconferência. *Vd. <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-validade-da-assembleia-de-condominio-por-videoconferencia-em-tempos-de-covid-19/825951669>.*

<sup>193</sup> *Pode o administrador ser exonerado das suas funções pela assembleia sem mais? Entendemos que não, mas olhemos, a propósito, para o decidido no ac. do Tribunal da Relação de Évora, de 20.04.2023, processo n.º 2808/19.4T8PTM.E1, relatado por Albertina Pedroso, disponível em [www.dsgi.pt](http://www.dsgi.pt): «Sendo certo que o administrador do condomínio pode ser exonerado pela assembleia a qualquer tempo, sem necessidade de invocação de justa causa, tal não significa sempre que a exoneração sem justa causa não possa dar lugar a indemnização. Por outras palavras, uma coisa é a assembleia dos condóminos poder fazer cessar unilateralmente o mandato conferido ao administrador antes do seu termo, outra é que esse seja uma espécie de poder discricionário que nunca confere à contraparte, independentemente da sua qualidade, o direito a indemnização. A exoneração sem justa causa, pode ditar a obrigação de indemnização por parte do condomínio, nos termos do artigo 1172.º do CC, pelo prejuízo que o terceiro administrador vier a sofrer, nomeadamente quando este exerce profissionalmente a atividade de administração de condomínios. O ónus da alegação e prova de que a exoneração ocorreu com justa causa, incumbe sobre o condomínio, que deve aduzir factualidade que demonstre que a administração exonerada praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções. Deve concluir-se pela existência de justa causa de exoneração, que constitui facto impeditivo do direito de indemnização invocado pela autora, quando está demonstrado que esta não cumpriu obrigações que sobre si impendiam (vg. a que decorre da alínea c) do artigo 1436.º, respeitante à verificação da existência do seguro), como extravasou as respetivas funções (cfr. artigos*

modo, se a assembleia não eleger administrador, este pode ser nomeado pelo Tribunal, a requerimento de qualquer dos condóminos<sup>194</sup>.

O cargo de administrador pode ser exercido por qualquer dos condóminos, não sendo, em regra, na prática, remunerado – apesar de a letra da lei dispor o contrário no n.º 4 do artigo 1435º do CCiv. –, ou por um terceiro (isto é, as funções de administrador podem ser confiadas a alguém que as exerça de forma profissional e, aí sim, de forma remunerada)<sup>195</sup>.

O período de funções de um administrador é, salvo disposição em contrário, de um ano (podendo ser renovável), mantendo-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor. As funções do administrador estão elencadas no n.º 1 do artigo 1436º do CCiv. (não são taxativas) – veja-se, ainda, os artigos 8º e 9º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro que regulam outras funções do administrador (podendo-lhe ser atribuídas mais em assembleia de condóminos). Não obstante, sublinhe-se que, a função mais importante do administrador é convocar a assembleia e executar as deliberações que ali sejam tomadas. Sempre que estiver em causa uma deliberação da assembleia de condóminos relativa a uma obra de conservação extraordinária ou uma obra de inovação a realizar no edifício, o administrador está obrigado a apresentar, pelo menos, três orçamentos diferentes para a execução das obras, desde que o regulamento ou a própria assembleia de condóminos não disponha de forma diferente<sup>196</sup>. Se o administrador não cumprir as funções que lhe competem, ou não executar de forma cabal as deliberações das assembleias de condóminos, é civilmente responsável pela sua omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, quando aplicável<sup>197</sup>. O regulamento do condomínio deve prever e regular o exercício das funções do administrador ou do administrador provisório<sup>198</sup>. O administrador tem também uma importante função, que

---

*1430.º e 1436.º do CC), isentando, sem deliberação da assembleia, o pagamento dos encargos de conservação e fruição (artigo 1424.º do CC), devidos por um dos condóminos, que detém mais de 30% da proporção do valor das frações, em violação do disposto no n.º 2 do artigo 1424.º do CC, e assumindo encargos com a celebração de contratos de trabalho, que igualmente também não foram aprovados pela assembleia de condóminos».*

<sup>194</sup> *Vd. art. 1435º n.ºs 1, 2 e 3 do CCiv..*

<sup>195</sup> Há cada vez mais empresas, em Portugal, criadas com o intuito de administrar os condomínios, apesar de ainda não ser a forma mais frequente de administrar. De facto, ainda existem muitos edifícios constituídos em propriedade horizontal em que as funções de administrador são exercidas pelos vários condóminos, de forma rotativa, e sem qualquer remuneração.

<sup>196</sup> *Vd. art. 1436.º, n.º 2 do CCiv..*

<sup>197</sup> *Vd. art. 1436.º, n.º 3 do CCiv..*

<sup>198</sup> *Vd. art. 7º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.*



lhe é atribuída expressamente no artigo 1437º do CCiv.: representar o condomínio e os condóminos em juízo, devendo demandar e ser demandado em nome do condomínio – ou seja, o administrador tem legitimidade ativa para agir em juízo quer contra terceiros, quer contra os próprios condóminos. Por outro lado, o administrador pode também ter legitimidade passiva – principalmente nas ações respeitantes às partes comuns do edifício, agindo, assim, em juízo, no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos<sup>199</sup>. A apresentação, pelo administrador, de queixas-crime, relacionadas com as partes comuns, não carece de autorização da assembleia de condóminos<sup>200</sup>.

O condómino que não esteja de acordo com os atos praticados pelo administrador pode recorrer, convocando uma assembleia de condóminos para o efeito, conforme o disposto no artigo 1438º do CCiv.

A Lei, no artigo 1435º-A, previu a possibilidade de existência de um administrador provisório<sup>201</sup>. Assim, se a assembleia não elegeu administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fração ou frações representem a maior percentagem do capital investido, salvo se, outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo, e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos. Se, por acaso, existir mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das frações constante do registo predial. Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que se encontre a administrar provisoriamente cessa funções, devendo entregar ao administrador eleito ou nomeado todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda. Em suma, sempre que a assembleia não reúna ou não sejam tomadas as decisões necessárias ao bom funcionamento do condomínio, qualquer condómino pode assegurar o cumprimento das obrigações como administrador provisório.

---

<sup>199</sup> *Vd.* art. 1437.º, n.º 2 do CCiv..

<sup>200</sup> *Vd.* art. 1437.º, n.º 3 do CCiv.

<sup>201</sup> Também o DL n.º 268/94, de 25 de outubro regulou sobre esta matéria no seu artigo 10º-A que apresenta como epígrafe: “*administração provisória*”, remetendo essencialmente para o já analisado artigo 1435º-A do CCiv..

Na entrada do prédio ou num local de passagem comuns a todos os condóminos deve estar afixada a identificação do administrador que está a exercer funções ou do administrador provisório que esteja a exercê-las, naquele momento<sup>202</sup>. Os condóminos devem informar o administrador dos seus dados pessoais (como, por exemplo, a morada, e atualizá-la sempre que esta seja objeto de alteração)<sup>203</sup>. Os condóminos que não tenham a sua residência própria permanente no prédio devem comunicá-lo, por escrito, ao administrador, comunicando também qual o seu domicílio ou o do seu representante e, por conseguinte, quando alienarem a sua fração devem comunicá-lo, por correio registado, no prazo máximo de 15 dias, devendo a informação conter o nome completo e o NIF do novo proprietário<sup>204</sup>. Se, por algum motivo, o alienante da fração não fizer a devida comunicação ao administrador, será responsabilizado pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento das obrigações que se vencerem após a alienação<sup>205</sup>.

O administrador tem ainda a função de guardar todas as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, nomeadamente, o projeto aprovado pela autoridade administrativa. Deve ainda guardar, e dar a conhecer aos condóminos, todas as notificações que sejam dirigidas ao condomínio, principalmente aquelas que provêm das autoridades administrativas<sup>206</sup>.

## 6. Modificação e Extinção

A modificação ao título constitutivo é permitida por Lei, e está prevista nos artigos 1419º e 1422º-A do CCiv. A nossa Lei prevê a possibilidade de modificação da propriedade horizontal a partir da alteração do título constitutivo. O título constitutivo é, neste sentido, um ato modelador da propriedade horizontal<sup>207</sup> e, respeitando, o princípio da autonomia privada, exige, em regra, o acordo de todos os condóminos para a sua modificação<sup>208</sup>. Ademais, para ocorrer a modificação do título constitutivo torna-se

---

<sup>202</sup> *Vd.* art. 3.º, n.º 1 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>203</sup> *Vd.* art.º 3.º, n.º 2 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>204</sup> *Vd.* art. 1432.º, n.º 12 do CCiv e art. 3.º, n.º 3 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>205</sup> *Vd.* art. 3.º, n.º 4 do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>206</sup> *Vd.* art. 2º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro.

<sup>207</sup> *Vd.* MESQUIRA, HENRIQUE, *apud* ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.01.2018, processo n.º 23327/15.2TBLSB.L1-6, relatado por Cristina Neves, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>208</sup> *Vd.* MENEZES LEITÃO, “*Direitos Reais*”, Almedina, 3ª edição, Coimbra, 2012, Pág. 319. Veremos, adiante, que não será necessariamente assim.

necessário estarem verificados, além dos requisitos legais, os requisitos administrativos.<sup>209</sup>

Existem diferentes planos de modificações do direito da propriedade horizontal, não envolvendo sempre tais modificações a alteração do título constitutivo: o plano das modificações subjetivas, o plano das modificações quanto ao objeto e o plano das modificações quanto ao conteúdo<sup>210</sup>.

Analisemos cada uma delas.

No plano das modificações subjetivas, torna-se relevante assinalar o facto de o direito de propriedade horizontal ser livremente transmissível, sem nunca esquecer a incidibilidade dos poderes (singulares) sobre a fração autónoma e da comunhão de poderes quanto às partes comuns, o que faz com que a transmissão de uma fração autónoma tenha de ser acompanhada, necessariamente, pela transmissão as partes comuns. Por conseguinte, também as partes comuns não podem ser transmitidas isoladamente, sem a correspondente fração autónoma<sup>211</sup>. Claro está que a modificação subjectiva não envolve qualquer alteração do título constitutivo da propriedade horizontal.

---

<sup>209</sup> No Brasil, a modificação da propriedade horizontal é permitida em casos legalmente previstos, contudo, há no seio da doutrina outras possibilidades de alteração, destacando-se concretamente: alterações que visam a criação de uma nova fração autónoma e o aumento da área de uma fração autónoma já existente. Para ocorrer a modificação do título constitutivo é necessário verificar-se o seguinte: i) aprovação unânime dos condóminos, após deliberarem em Assembleia (*rectius*, assembleia geral) – artigo 10.º da Lei n.º 4591/64; ii) aprovação do projeto de construção pelo órgão competente do Município; iii) execução da obra de criação da nova fração autónoma ou de aumento da área da fração; iv) expedição da competente “carta de habitação” pelo órgão competente do Município; v) celebração da escritura pública de compra e venda de frações ideais entre os condóminos e do instrumentos de retificação da instituição da propriedade horizontal. Em Espanha, no que concerne à modificação do título constitutivo têm de estar verificados os mesmos requisitos que estabeleceram a sua constituição – isto é, acordo de todos os condóminos reunidos em assembleia de condóminos (*rectius*, assembleia geral). Não havendo acordo de todos os condóminos neste sentido é possível suprir mediante decisão judicial. Também no ordenamento jurídico francês, a modificação do título constitutivo, para que ocorra, tem de ser necessariamente aprovada em assembleia geral – mas nem todas as alterações exigem o acordo de todos os condóminos porquanto, as regras de votação diferem consoante as matérias passíveis de alteração (vd. arts. 24, 25 e 26 da Loi 65-557).

<sup>210</sup> Para mais desenvolvimentos, vd. CARVALHO FERNANDES, “*Lições de Direitos Reais*”, Quid Juris? – Sociedade Editora, Lda., 6.ª edição (atualizada e revista), Lisboa, 2009, págs. 382 a 386.

<sup>211</sup> Somos da opinião que estes dois direitos são inseparáveis, no entanto, é de salientar que somente as partes imperativamente comuns não podem ser alienadas sem as frações autónomas. Já se estivermos a falar de uma parte presumivelmente comum, que respeite todos ou alguns dos requisitos do artigo 1415.º (uma garagem, por exemplo) esta pode ser alienada.

No que respeita às modificações quanto ao objeto, «*a existência de partes do edifício a que no título constitutivo pode ser atribuída a qualidade de fração autónoma (ou elemento desta) ou de parte comum, abre a possibilidade de, posteriormente, se alterar essa qualificação*»<sup>212</sup>. Neste sentido, as modificações tanto podem respeitar às frações autónomas, às partes comuns ou, ainda, à qualificação de certas partes do edifício em uma dessas duas categorias, como iremos analisar mais à frente. Poderá não haver alteração à qualificação da fração, mas verificarem-se alterações quanto ao objeto por efeito da junção de várias frações ou da divisão de uma fração<sup>213</sup>. Naturalmente, esta modificação envolve alteração do título.

No que concerne às modificações quando ao conteúdo, «*a intensa teia de relações que se estabelece entre os condóminos conduz a múltiplos direitos e deveres recíprocos, que podem também estar em causa na modificação da propriedade horizontal*»<sup>214</sup> ou, mais rigorosamente, na alteração do título constitutivo. Neste sentido, atente-se no conjunto de matérias e disposições legais onde se podem verificar modificações da propriedade horizontal e onde os poderes e deveres recíprocos dos condóminos é deixado na disponibilidade das partes: artigos 1422º, n.º 4, 1422º-A, n.º 3, 1424º, n.º 1, 3 e 4 e 1426º, todos do Código Civil.

Analisados os vários planos em que podem ocorrer alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal, torna-se fundamental suscitar aqui algumas questões.

Em primeiro lugar, quem deve aprovar estas alterações? A regra consta do n.º 1 do artigo 1419º do CCiv., dispõe no sentido de “(...) *havendo acordo de todos os condóminos*”. Não obstante o preceituado, esta regra tem exceções, também elas previstas na Lei: desde logo, nos artigos 1422º, n.ºs 3 e 4 e 1425º, n.º 1, ambos do CCiv., que preveem uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, no artigo 1422º-A, n.º 3 do CCiv., que prevê uma aprovação sem qualquer oposição e, ainda, no n.º 1 da predita norma, que prevê uma alteração que não carece de qualquer autorização dos restantes condóminos. Nestes dois últimos casos, podemos ter, por exemplo, alterações que consistem na junção de duas ou mais frações do mesmo edifício – e desde que aquelas

---

<sup>212</sup> *Vd.*, CARVALHO FERNANDES, *ibidem*.

<sup>213</sup> Conforme o art. 1422º-A do CCiv., com a epígrafe “*Junção e divisão de frações autónomas*”.

<sup>214</sup> *Vd.* CARVALHO FERNANDES, *ibidem*.

sejam contíguas, as alterações dependem apenas da intervenção dos condóminos em causa; ou alterações que consistem na divisão de uma fração – e esta deliberação já tem de ser aprovada pelos condóminos sem qualquer oposição.

Em segundo lugar, é importante compreendermos se, no que respeita às modificações do título constitutivo da propriedade horizontal, têm de se ver observados os requisitos relativos à sua constituição. Isto é, quando estamos perante uma alteração à propriedade horizontal temos sempre de ter em mente as regras do artigo 1415º do CCiv.? Parece-nos que o n.º 4 do artigo 1419º do CCiv. responde a esta questão, quando faz a remissão para o artigo 1415º – *in casu*: só podem ocorrer modificações à propriedade horizontal (e no que ao nosso estudo interessa, ao destino a dar às partes comuns) quando estas constituam unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Desta forma, por razões de igualdade, quando há uma falha na modificação do título, devemos seguir o mesmo regime da constituição: ou fazemos funcionar o regime da nulidade e não ocorre nenhuma modificação, regressando-se à situação anterior, ou aplicamos aqui a figura da conversão legal<sup>215</sup> – que pode conduzir a dois resultados: sujeitar todo o edifício ao regime da compropriedade ou aplicar só esse regime à fração em causa.

Por último, a questão primordial vai no sentido de como deve ser celebrada a modificação da propriedade horizontal? Por princípio, a modificação deve ser celebrada por escritura pública ou documento particular autenticado, sujeito a registo<sup>216</sup>. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular autenticado, desde que esse acordo conste de ata assinada por todos os condóminos<sup>217</sup>.

Ademais, atentemos no preceituado no artigo 60.º do Código do Notariado<sup>218</sup>: infere-se deste preceito legal que, se a modificação ao título constitutivo da propriedade horizontal se basear na alteração da composição ou destino das frações<sup>219</sup>, o registo desta

---

<sup>215</sup> *Vd.* art. 293.º do CCiv..

<sup>216</sup> *Vd.* art. 1419º, n.ºs 1 e 2, art. 1422º-A, n.ºs 4 e 5, ambos do CCiv. e art. 22º do DL n.º 116/2008 de 24 de julho.

<sup>217</sup> *Vd.* art. 1419º, n.º 3 do CCiv..

<sup>218</sup> “1 – Os instrumentos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que importem alteração da composição ou do destino das respetivas frações só podem ser lavrados se for junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais. 2 – No caso de a modificação exigir obras de adaptação, a exibição do projeto devidamente aprovado dispensa o documento a que se refere o número anterior”.

<sup>219</sup> É nossa opinião que aqui deve ocorrer uma interpretação extensiva da norma. Assim, devia ler-se “se a modificação ao título constitutivo da propriedade horizontal se basear na alteração à composição ou ao

modificação – que supõe prévia modificação do título, a efectuar por escritura pública ou documento particular autenticado - só pode ser lavrado se for «*junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais*» - requisitos estes elencados no artigo 1415.º do CCiv. e que já tivemos oportunidade de referir. Por outro lado, se a modificação ao título constitutivo se basear na alteração da composição ou destino de uma fração, mas esta necessitar previamente de obras para ficar conforme aos requisitos legais exigidos, para que o registo seja lavrado – repita-se, o que supõe prévia modificação do título, a efectuar por escritura pública ou documento particular autenticado – já não é necessário o documento comprovativo da Camara Municipal referido, é exigido, sim, o respetivo projeto e licenciamento de obra devidamente aprovado pela Câmara Municipal. A este propósito, veja-se o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.01.2018, relatado por Cristina Neves<sup>220</sup>: «*Ac. STJ de 19/9/2002, P.02B2147, e por referência ao Assento do STJ de 10 de Maio de 1989, in DR n.º 161/1989, I Série—15/7/1989, com o seguinte teor: “Nos termos do artigo 294.º do Código Civil, o título constitutivo ou modificativo da propriedade horizontal é parcialmente nulo ao atribuir à parte comum ou a fracção autónoma do edifício destino ou utilização diferentes dos constantes do respectivo projecto aprovado pela câmara municipal” (...)* “*A afectação de mais uma garagem a uma fracção autónoma e a concomitante privação de garagem de outra fracção autónoma importa modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que é nula se for desconforme com o que haja sido aprovado pela Câmara Municipal - art.ºs 1416º, nº1, 1419º, nº1, do Cód. Civil, e Assento de 10 de Maio de 1989*»<sup>221</sup>.

Posto isto, questionamos, quais as razões que levam o Legislador a considerar obrigatória a existência de uma licença, comprovativo ou projeto aprovado pela Câmara Municipal, para poder levar a registo a modificação do título constitutivo, somente quando esteja em causa a alteração da composição ou destino a dar às frações? «*(...) A liberdade de modelação do regime da propriedade horizontal está fortemente condicionada não apenas pelo facto de se tratar de um direito real, subordinado ao princípio da tipicidade, mas também por razões de interesse público, designadamente decorrentes dos direitos de edificação e do ambiente, de forma a evitar dar cobertura*

---

*destino a dar às frações autónomas e às partes comuns, que passarão por via desta alteração a considerar-se frações autónomas”.*

<sup>220</sup> Vd. ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 23327/15.2TBLSB.L1-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>221</sup> Destaques nossos.

*por esta via a situações de clandestinidade (...)*»<sup>222223</sup>. Em nosso entender, é manifestamente necessária a presença e intervenção dos órgãos competentes em urbanismo e edificações urbanas, bem como as respetivas licenças e aprovações emitidas pela Câmara Municipal, na medida em que, quando o edifício é construído de raiz tem de existir, claro está, um projeto de obra, e esse projeto de obra tem de ser aprovado – licença de construção emitida pela Câmara Municipal<sup>224</sup>. Assim, é evidente que, quando existe uma alteração ao projeto aprovado inicialmente pela Câmara Municipal, as respetivas entidades competentes tenham de intervir, para aprovar o novo projeto ou a nova alteração ao projeto inicial – até porque, relembremos, o projeto aprovado pela Câmara Municipal, e as respetivas alterações têm de estar em conformidade (nomeadamente, o fim de cada parte ou fração). Neste sentido, bem andou o Tribunal da Relação de Lisboa<sup>225</sup> ao decidir que, *«a constituição da propriedade horizontal e as suas posteriores alterações, caso ocorram, por forma a garantir a sua conformidade às leis e regulamentos em vigor, são objeto de sindicalização e licenciamento pela autoridade camarária. A lei exige que a escritura de alteração do título constitutivo de propriedade horizontal não pode ser feita sem a junção de documento camarário comprovativo de que a alteração ao título constitutivo está de acordo com os correspondentes requisitos legais (art.60.º-1 do C. Notariado). A única entidade competente para gerir a Urbanização é a Câmara Municipal e é essa a entidade pública a que se refere o artº. 1415º do Cód. civil. A*

---

<sup>222</sup> Destaque nossos.

<sup>223</sup> *Vd. ac. do Tribuna da Relação de Lisboa supra citado.*

<sup>224</sup> Este não é o objeto do nosso estudo, e por esse motivo não vamos aprofundar aqui o regime do licenciamento e edificações urbanas – importa-nos só referir que para qualquer construção ou modificação é necessária a aprovação da Câmara Municipal – não obstante, e a título de curiosidade deixamos aqui alguns passos necessários: antes de se avançar com a construção de uma casa, devemos começar por pedir um plano de informação prévia à Câmara Municipal do local onde compramos o terreno, de modo a garantir a viabilidade de construção. Através deste pedido à Câmara, onde é necessário detalhar a localização do terreno, bem como o que pretendemos construir, iremos obter um documento informativo da parte desta autoridade, que nos irá comunicar se estamos ou não autorizados à construção no terreno em questão, bem como eventuais condicionamentos ou restrições à construção. De acordo com o [Decreto-Lei nº 555/99](#), “a realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia ou comunicação, ou autorização de utilização, nos termos e com as exceções constantes da presente secção”. Assim, para que a Câmara considere que há viabilidade de construção, o terreno para construção tem de estar classificado como terreno com permissão para construção de imóveis de habitação no Plano Diretor Municipal. Terminada a construção, é necessário regressar, de novo, à Câmara para a licença mais importante de todas: a licença de utilização. Caso a obra tenha terminado sem alterações ao projeto inicial, podemos pedir a licença de habitação, juntando as vistorias e as certificações de água e esgotos. Para mais desenvolvimentos vide <https://www.movingtoportugal.pt/destino-portugal/licenca-de-construcao-em-portugal/> e <https://www.arkhi.pt/blog-arquitetos-almada/licenciamento-ou-comunica%C3%A7%C3%A3o-pr%C3%A9via>.

<sup>225</sup> *Vd. ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 28.05.2009, relatado por Octávia Viegas, processo n.º 9759/08-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).*

***Câmara Municipal é a única entidade competente para definir a composição de um edifício, o destino de cada fração ou parte comum do mesmo e isso tem de ser fixado no projeto de construção aprovado e depois vistoriado»<sup>226</sup>.***

Nos casos de junção ou divisão de frações, a celebração do negócio modificativo pode ser outorgada pelos condóminos interessados, desde que comunicada ao administrador no prazo de 10 dias<sup>227</sup>. Nestes casos, para que ocorra a modificação do título não é exigível a unanimidade dos condóminos, porquanto a prévia junção das frações não pressupõe o consentimento dos outros condóminos, e a divisão apenas pressupõe o acordo previsto na Lei (autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição), não a unanimidade<sup>228</sup>.

*In fine*, RUI PINTO DUARTE levanta uma questão – com a qual concordamos na íntegra: não seria mais profícuo a alteração à propriedade horizontal ser celebrada da mesma forma que a sua constituição<sup>229</sup>? Isto é, não só por negócio jurídico, como parece resultar da letra do artigo 1419º do CCiv., mas também por usucapião ou decisão judicial?<sup>230</sup>

Todos os factos na origem da modificação do direito de propriedade horizontal estão, por força do artigo 2º, n.º 1, al. b) e artigo 95º, n.º 1, al. r), *in fine*, ambos do CRPredial, sujeitos a registo.

Para terminar, a propriedade horizontal pode extinguir-se<sup>231</sup>: ou por acordo entre todos os condóminos, ou havendo a concentração de todas as frações autónomas na propriedade de uma só pessoa<sup>232</sup> ou ocorrendo a destruição do edifício<sup>233</sup>. O CCB nos

---

<sup>226</sup> Destaques nossos.

<sup>227</sup> *Vd.* art. 1422º-A, n.ºs 4 e 5 do CCiv..

<sup>228</sup> *Vd.* art. 1422º-A, n.º 1 do CCiv.. Ademais, a contiguidade é dispensada quando se trate de frações que têm o fim de arrecadação ou garagem (n.º 2 do mesmo preceito). No direito brasileiro, a modificação da propriedade horizontal – para a junção e divisão de frações autónomas – é permitida nos mesmos termos do nosso direito.

<sup>229</sup> De acordo com o disposto no art. 1417.º, n.º 1 do CCiv..

<sup>230</sup> Analisaremos esta questão adiante. De resto, a Jurisprudência também vem caminhando neste sentido, mostrando casos de alteração em virtude de usucapião: acórdãos do TRC de 9.05.2006, TRL de 20.11.2007 e STJ de 19.12.2018, todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>231</sup> *Vd.* MENEZES LEITÃO, *Últ. Ob. cit.*, pág. 312.

<sup>232</sup> Porém, aqui estaremos perante uma extinção do condomínio e não da propriedade horizontal propriamente dita, porquanto o que deixa de existir é um condomínio organizado, mas o registo do edifício em propriedade horizontal mantém-se.

<sup>233</sup> *Vd.* art. 1428º do CCiv..



seus artigos 1357.º e 1358.º, dispõe que o edifício constituído em propriedade horizontal (condomínio edilício) extingue-se por destruição do edifício e/ou desapropriação. Ademais, a Doutrina prevê, como possibilidade de extinção, o acordo de todos os condóminos para o efeito e a aquisição de todas as frações autónomas por um único proprietário. A extinção da propriedade horizontal opera por escritura pública (sendo esta obrigatória, porquanto caí no âmbito de uma modificação ao direito de propriedade – artigo 108.º CCB), a partir do registo do título, e os condóminos passam a ser comproprietários do prédio no regime de compropriedade (*rectius*, condomínio comum).

## CAPÍTULO 2 – NATUREZA JURÍDICA

Iremos, neste capítulo, discorrer sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal. É, ainda hoje, um tema controverso, alvo de inúmeras teses e posições no seio da Doutrina. Não obstante, se há ponto em que há convergência, é no facto de existirem frações autónomas num edifício que, necessariamente, possui partes comuns – «*a admissão de propriedades singulares é posição que [se pode] dizer unânime na doutrina*»<sup>234</sup>.

Deste modo, o grande tema de divergência centra-se exatamente neste ponto: conciliar direito de propriedade (sobre as frações autónomas) e direito de compropriedade (sobre as partes comuns), num só direito. Ademais, o entendimento doutrinário e o entendimento legislativo também entram em conflito, porquanto a doutrina divide-se em várias teses, ao passo que o nosso código civil enquadra a propriedade horizontal no livro III (direito das coisas), título II (do direito de propriedade), capítulo VI (propriedade horizontal) – ou seja, infere-se daqui que o Legislador considerou a propriedade horizontal uma modalidade do direito de propriedade propriamente dito.<sup>235</sup>

---

<sup>234</sup> Vd. OLIEVIRA ASCENSÃO, “*As Relações Jurídicas Reais*”, Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídicas na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Lisboa, 1962, págs. 136 e 137.

<sup>235</sup> Também no direito brasileiro há diferentes entendimentos entre a doutrina e a legislação. CAIO MÁRIO entende que «*até hoje os doutrinadores não conseguiram fixar a natureza jurídica da propriedade horizontal. Não lograram uma zona de pacificidade onde situá-la, pois tantas são as fórmulas empregadas que em verdade é como se não existisse nenhuma. Por seu turno, as leis especiais e as disposições dos códigos espelham concepções diferentes. (...)*». O CCB regula o instituto da propriedade horizontal no livro III (do direito das coisas), título III (da propriedade) capítulo VII (do condomínio edilício), ou seja, tal como

Em face do exposto, analisaremos as diversas teorias que existem sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal, inspirando-nos em diversos autores, como A. SANTOS JUSTO, A. CARVALHO FERNANDES, RUI PINTO DUARTE e JOSÉ ALBERTO VIEIRA e, vamos concentrar a nossa atenção, fundamentalmente, nas seguintes teses: i) a propriedade horizontal como pessoa coletiva, ii) a propriedade horizontal como propriedade superficiária, iii) a propriedade horizontal como servidão, iv) a propriedade horizontal como sociedade entre os condôminos, v) a propriedade horizontal como propriedade especial, vi) a propriedade horizontal como compropriedade, vii) a propriedade horizontal como situação dualista, viii) a propriedade horizontal como direito real complexo e, por fim, ix) a propriedade horizontal como um direito real autónomo ou um novo direito real de gozo *a se*.

## 2.1. A propriedade horizontal como pessoa coletiva

Os defensores desta tese são CARNELUTTI, LUZZATTO, BRANCA e CARBONNIER<sup>236</sup>.

Esta tese é sustentada, porquanto se observa na propriedade horizontal uma organização adequada às exigências mínimas da pessoa coletiva, ou seja, existe um órgão deliberativo (assembleia de condôminos) e um órgão executivo (administrador), o que faz com que se compreenda a propriedade horizontal como uma pessoa coletiva distinta das pessoas singulares que a integram a cada momento.

No entanto, tal entendimento é inaceitável. CARVALHO FERNANDES considera que «a personificação coletiva é, no essencial, uma técnica de tratamento jurídico de interesses coletivos, mediante a sua imputação a um centro autónomo, apto a representá-lo juridicamente. A personalidade coletiva envolve, assim, autonomia jurídica e esta implica, no mínimo, autonomia patrimonial. Em suma, tem de haver um conjunto patrimonial, capaz de suportar os interesses coletivos que a pessoa coletiva representa e destacada dos patrimónios dos portadores de tais interesses»<sup>237</sup>. Ora, percebe-se que a personificação coletiva exige requisitos mínimos e, apesar de o direito de propriedade horizontal também ser composto por elementos de organização, faltam-lhe outros requisitos que são inerentes às pessoas coletivas. Assim, não obstante o direito de

---

no nosso ordenamento jurídico, o Legislador brasileiro introduziu o regime da propriedade horizontal no título relativo ao direito de propriedade.

<sup>236</sup> Apud PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, pág. 395.

<sup>237</sup> Vd. CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., pág. 397.

propriedade horizontal ser composto por uma assembleia de condóminos e por um administrador, não é composta por um conselho fiscal<sup>238</sup>, nem é dotada de autonomia patrimonial<sup>239</sup> – uma vez que as dívidas existentes são dos condóminos e não do condomínio<sup>240</sup>.

Em suma, esta tese não é considerada por nós, porquanto «*o regime de propriedade horizontal não gera uma pessoa jurídica acima dos condóminos que seja titular de situações jurídicas. A organização existente promove a administração da coisa comum, mas não cria o processo de imputação de uma vontade a uma nova pessoa jurídica*»<sup>241</sup>.

## 2.2.A propriedade horizontal como propriedade superficiária

O Código Civil define direito de superfície no artigo 1524º, como aquele que “*consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio ou de nele fazer ou manter plantações*”. Para os defensores desta tese, LINO SALIS e DOMENICO SIMONCELLI<sup>242</sup>, a propriedade horizontal é vista como, «*uma verdadeira propriedade superficiária, como conjunto imobiliário situado sobre o solo, cujo proprietário é pessoa distinta de quem tem o gozo*». Concretizando: os proprietários das frações autónomas teriam um direito real de superfície sobre o terreno onde o edifício foi construído.

Ora, também esta tese é inaceitável, e em nada se compagina com o regime da propriedade horizontal, pois os proprietários das frações autónomas são comproprietários das partes comuns, incluindo-se nelas o solo<sup>243</sup>.

---

<sup>238</sup> Vd. art. 162º do CCiv..

<sup>239</sup> Vd. art. 167º, n.º 1 do CCiv..

<sup>240</sup> Os condóminos são titulares de poderes jurídicos que exercem sobre partes individualizadas de um prédio. Os fundos que existem e que estão na disposição do administrador são uma antecipação de meios destinados a assegurar, de modo mais fácil e expedito, a gestão das partes comuns. Mas não é possível identificar qualquer autonomia no que respeita à responsabilidade por dívidas, mesmo em relação aos encargos com as partes comuns. As dívidas são dos condóminos e não do condomínio, e nem este último detém património próprio e específico para que possa realizar dívidas.

<sup>241</sup> ALBERTO VIEIRA, José, “*Direitos Reais*”, Edições Almedina, 3.ª edição, 2020, pág. 396. No entanto, veja-se Sandra Passinhas, que considera que “*a utilização de instrumentos organizatórios não significa a atribuição de personalidade jurídica ao condomínio*”, mas reconhece que o condomínio “*recolhe ou empresta das pessoas coletivas instrumentos e age, quer nas relações externas quer nas internas, como sujeito diferente dos condóminos*”.

<sup>242</sup> Apud ALBERTO VIEIRA, José e SILVA PEREIRA, Caio Mário.

<sup>243</sup> Vd. art. 1421.º, n.º 1, al. a) do CCiv..

### 2.3.A propriedade horizontal como servidão

O Código Civil define servidão predial no artigo 1543º, como “*o encargo imposto num prédio em proveito de outro prédio pertencente a dono diferente*” mais acrescentando que “*diz-se serviente o prédio sujeito a servidão e dominante o que dela beneficia*”. Os defensores desta tese entendem que a propriedade horizontal é um conjunto de servidões que se distribuem em cadeia: o proprietário do rés-do-chão tem o domínio do solo, o proprietário do 1º andar tem o direito de servidão sobre o solo, o proprietário do 2º andar tem o direito de servidão sobre o primeiro andar, e assim sucessivamente até ao último andar do edifício – sendo este também proprietário da cobertura do edifício<sup>244</sup>.

Esta tese não tem acolhimento entre nós, principalmente porque existem diferenças entre o direito de propriedade horizontal e o direito de servidão: «*na servidão há sempre relação de submissão, restrição à liberdade*» e na propriedade horizontal, pelo contrário, «*inexiste essa relação de submissão, estando os condóminos todos no mesmo plano de igualdade de direitos e obrigações*»<sup>245</sup>, ou seja, os condóminos são comproprietários do solo e de todas as partes comuns existentes no edifício. Nesta senda, existe um forte distanciamento entre o direito de propriedade horizontal e a servidão: o direito de propriedade horizontal supõe um único prédio, composto por frações autónomas e partes comuns, sem qualquer relação de domínio entre elas, apenas estando sujeitas às regras específicas do mesmo regime, enquanto no direito de servidão existem imóveis distintos, bem como a relação de domínio e submissão de um prédio sobre o outro.

### 2.4.A propriedade horizontal como sociedade entre os condóminos

Alguns autores defendem que o direito de propriedade horizontal se reconduz a um caso de sociedade entre condóminos. Em primeiro lugar, cumpre-nos qualificar o contrato de sociedade: é um contrato pelo qual duas pessoas colocam, em comum, bens e indústria para o exercício de uma atividade lucrativa, com espírito associativo e no propósito de lucro que entre si repartem. Os elementos essenciais deste contrato são: a obrigação de contribuição de todos os contraentes para um fundo comum, o exercício, em comum, de

---

<sup>244</sup> *Vd. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, página 396.*

<sup>245</sup> *Vd. BATISTA LOPES, João, “Condomínio”, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2008, pág. 48.*

uma atividade económica que não seja de mera fruição, o objetivo de realização de lucros e a sua repartição e a chamada "*affectio societatis*"<sup>246</sup>.

Ora, também esta tese é de se rejeitar, porquanto falta, na propriedade horizontal, a "*affectio societatis*"<sup>247</sup>, e o exercício comum de uma atividade económica. Não existe, entre os titulares das frações nenhuma intenção, nem nenhum laço conjunto para a criação de uma atividade económica ou de uma sociedade. Cada um tem um direito próprio e exclusivo sobre a sua fração autónoma, sendo apenas comproprietários das partes comuns.

## 2.5.A propriedade horizontal como propriedade especial

Os defensores desta tese são, entre outros, OLIVEIRA ASCENSÃO, ALBERTO VIEIRA, SOUSA ANTUNES e CAIO MÁRIO. Para estes Autores, a propriedade horizontal é constituída por propriedades separadas, pese embora estejamos a falar de um único prédio. O objeto da propriedade horizontal forma um único direito, que é composto pela propriedade individual e pela propriedade coletiva. O CCB encara a propriedade horizontal como um tipo especial de propriedade, e ancora este entendimento no facto de o Legislador brasileiro não colocar a propriedade horizontal no capítulo das espécies de direitos reais (cfr. artigo 1225.º do CCB), mas antes tê-lo inserido no capítulo que trata do direito de propriedade<sup>248</sup>.

Para OLIVEIRA ASCENSÃO<sup>249</sup>, «*o escopo da propriedade horizontal não é criar uma situação de comunhão, é permitir propriedade separadas, embora em prédios coletivos. Sendo assim, há nuclearmente uma propriedade, mas esta é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e de envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do prédio*». A propriedade horizontal é, a propriedade exclusiva da fração, predominando, aqui, a propriedade individual, mas que impõe a propriedade em comum de determinadas partes do edifício. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, consideram que

---

<sup>246</sup> Sobre isto, *vd. ac.* do STJ, de 08.11.2005, processo n.º 05A2740, relatado por Azevedo Ramos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>247</sup> Expressão que consiste nas intenções dos sócios de constituir uma sociedade.

<sup>248</sup> Porém, esta tese não é defendida de forma maioritária no Brasil, porquanto o regime da propriedade horizontal não foi criado de forma original pelo legislador brasileiro – este inspirou-se na Lei de outros países, especialmente no nosso Código – e, neste sentido, há quem entenda que o legislador brasileiro deveria ter conservado as características do instituto da propriedade horizontal que indicam que este direito é um direito real autónomo.

<sup>249</sup> OLIVEIRA ASCENSÃO, *Ob. cit.*, pág. 464.

o direito sobre a fração autónoma é fundamental, ao passo que o direito sobre as partes comuns reveste natureza instrumental, acrescentado que *«o que há de específico no direito de propriedade sobre as frações autónomas, em confronto com o regime geral do domínio, é apenas o facto de sobre tal direito impenderem restrições que não derivam do regime normal da propriedade, mas que a lei prevê em virtude de o objeto do direito de cada condómino se integrar num edifício de estrutura unitária, onde existem outras frações pertencentes a proprietários diversos»*. Os Autores que acompanham esta tese defendem que o direito de propriedade sofre uma restrição quando comparado ao direito de propriedade horizontal e, neste sentido, a propriedade especial seria uma modalidade de propriedade capaz de abranger as particularidades subjacentes ao regime da propriedade horizontal, formando-se apenas um único direito, sem qualquer relação de hierarquia entre o direito principal da fração autónoma e o direito acessório das partes comuns<sup>250</sup>.

É nossa opinião que a propriedade horizontal como propriedade especial poderia, de facto, ser aceite entre nós, mas importa indagar se as particularidades inerentes ao regime da propriedade horizontal não conduzem, antes, à afirmação de um direito real autónomo. Isto porque, o Legislador quando criou o regime da propriedade horizontal e o sujeitou a diversas particularidades e restrições, fê-lo na perspetiva de criar um novo instituto com normas próprias, onde houvesse a coexistência entre frações autónomas e compropriedade, que não se enquadrasse num direito de propriedade especial, mas dê-se, isso sim, origem a um direito real novo.

## 2.6.A propriedade horizontal como compropriedade

O direito de compropriedade está regulado no nosso Código Civil nos artigos 1403º e seguintes, dispondo que o instituto da compropriedade existe quando duas ou mais pessoas são, em conjunto e em simultâneo, titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa<sup>251</sup>. Aqui, os direitos dos comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, mas podem ser quantitativamente diferentes, ou seja, os direitos

---

<sup>250</sup> Para melhor sustentarem a sua posição, os defensores desta tese apoiam-se da sistematização do nosso Código Civil que inclui a propriedade horizontal no capítulo relativo ao direito de propriedade.

<sup>251</sup> *Vd.* art. 1403º, n. 1º do CCiv..

são exercidos de forma igual, mesmos que sejam diferentes na quantidade<sup>252</sup>. Esta tese é sustentada, entre nós, por CUNHA GONÇALVES<sup>253</sup>, que entende que todos os condóminos são comproprietários de todas as partes do edifício, sejam elas partes comuns ou frações autónomas.

Ora, como se compreende, também esta tese é de rejeitar. O direito de propriedade horizontal tem por objeto partes comuns (aqui incidem, efetivamente, direitos de compropriedade) e frações autónomas, isto é, partes próprias e privadas dos condóminos (sobre estas incidem direitos exclusivos de propriedade sobre cada fração, sendo que as frações autónomas são determinadas para que cada qual possa ter um diverso titular). Ademais, no direito de compropriedade existem, única e simplesmente, partes comuns, enquanto o direito de propriedade horizontal é composto por partes comuns e frações autónomas – a coexistência de ambos os elementos é a essência do direito de propriedade horizontal.

Alguns autores já se pronunciaram contra esta tese, entre eles, JOSÉ ALBERTO VIEIRA: no que respeita à constituição, enquanto que a propriedade horizontal está constituída num título específico<sup>254</sup>, a compropriedade decorre de um negócio jurídico de transmissão<sup>255</sup>; já quanto à forma de transmissão da fração, enquanto que na propriedade horizontal, o direito de dispor da fração autónoma ocorre sem qualquer interferência dos restantes condóminos do edifício (sem prejuízo, claro está, de a respetiva fração autónoma ter mais do que um proprietário)<sup>256</sup>, na compropriedade há a necessidade do consentimentos dos restantes comproprietários<sup>257</sup>. Já para CARVALHO FERNANDES, ao caráter instável e precário da compropriedade contrapõe-se, na propriedade horizontal, uma situação estável e essencial da coisa comum a um fim, isto é, «*enquanto existir o direito singular à fração não pode deixar de existir o direito comum às partes comuns*»<sup>258</sup>. Também ORLANDO DE CARVALHO, «*considera que a propriedade horizontal é um misto*

---

<sup>252</sup> *Vd.* art. 1403º, n.º 2 do CCiv..

<sup>253</sup> CUNHA GONÇALVES, “*Da Propriedade e da Posse*”, *apud* ALBERTO VIEIRA, José, *Ob. cit.*, pág. 648.

<sup>254</sup> *Vd.* art. 1417º do CCiv..

<sup>255</sup> MENEZES LEITÃO, *Ob. cit.*, pág. 206.

<sup>256</sup> *Vd.* arts 1414º e 1420º, ambos do CCiv..

<sup>257</sup> art. 1408º CCiv.

<sup>258</sup> CARVALHO FERNANDES, “*Lições de Direitos Reais*”, pág. 401.

*de propriedade singular e de propriedade em comunhão – e não de compropriedade. (...)*».<sup>259</sup>

Face ao exposto, compreendemos que existe um grande distanciamento entre a figura da compropriedade e da propriedade horizontal, não se enquadrando a primeira como natureza jurídica da segunda, uma vez que o direito de propriedade horizontal pressupõe, necessariamente, a coexistência de frações autónomas pertencentes a um único titular, e partes comuns pertencentes a todos os titulares das frações, em compropriedade.

## 2.7.A propriedade horizontal como situação dualista

Segundo esta teoria no edifício sujeito à propriedade horizontal existem dois direitos distintos: de um lado o direito de propriedade (que incide sobre as frações autónomas) e, do outro, o direito de compropriedade (que incide sobre as partes comuns). Neste pressuposto, CARLOS MOTA PINTO defende que, «*na alienação do direito de propriedade horizontal vão coenvolvidos a propriedade sobre a parte privativa e o direito de compropriedade sobre as partes comuns*»<sup>260</sup>, isto é, não existe um direito sem o outro.

No entanto, também esta teoria é de rejeitar, na medida em que esta ideia de concurso de dois direitos distintos torna-se inviável. Quando pensamos na propriedade horizontal, principalmente nas pessoas que habitam um prédio sujeito a este regime, visualizamos um só direito e um único regime. Contrariamente a esta teoria dualista que apresenta os dois direitos de forma separada – aceitá-la iria contra o disposto no artigo 1420º do Código Civil, que prevê a incidência dos dois direitos<sup>261</sup>. Neste sentido, a propriedade horizontal comporta dois direitos: o direito de propriedade sobre frações autónomas e o de compropriedade sobre as partes comuns, e estes direitos unem-se de modo a formarem um só – o direito de propriedade horizontal.

---

<sup>259</sup> ORLANDO DE CARVALHO, “*Direito das Coisas (Cont.)*”, Centelha, Coimbra, 1977, pág. 41 citado por PASSINHAS, Sandra, “*A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”, Edições Almedina, S.A., Coimbra, Abril 2006, pág.17.

<sup>260</sup> MOTA PINTO, Carlos Alberto, “*Teoria Geral do Direito Civil*”, pág. 274.

<sup>261</sup> No entanto, reiteramos a nossa posição já plasmada supra, apesar de entendermos que os dois direitos são incidíveis, somos da opinião de que uma parte comum pode ser alienada separadamente de uma fração autónoma.



## 2.8.A propriedade horizontal como um direito real complexo

Esta teoria é defendida por ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, e será, igualmente, de rejeitar, uma vez que se aproxima da teoria analisada *supra* – a teoria dualista. O referido Autor considera que o instituto da propriedade horizontal consiste em dois direitos, independentes entre si: o direito de propriedade e o direito de compropriedade – a junção destes dois formam um direito real complexo: «*a propriedade horizontal é um novo direito real, irredutível às outras figuras reais. (...) não seria um direito de propriedade simples, nem um direito em comunhão, seria algo diferente do somatório desses dois direitos. (...) a afetação que a propriedade horizontal traduz (...) consiste em direitos reais independentes (propriedade e compropriedade), consideramo-la um direito real complexo (...)*»<sup>262</sup>. Ora esta teoria, apesar de considerar a criação de um novo direito real, não pode ser acolhida entre nós, uma vez que o regime da propriedade horizontal deve ser considerado como um único direito, composto por dois elementos fundamentais de origem real: a propriedade e a compropriedade. Acresce que, esta teoria afasta-se da sistematização do Código Civil, uma vez que a interpretação do n.º 2 do artigo 1420º deixa clara a incindibilidade de aplicação dos dois direitos. Eles são aplicados conjuntamente.

## 2.9.A propriedade horizontal como um novo direito real de gozo *a se*

Esta teoria é a que tem maior acolhimento no seio da nossa doutrina e também é a mais acolhida pelos nossos Tribunais. É defendida por CARVALHO FERNANDES, MENEZES LEITÃO, HENRIQUE MESQUITA, VIEIRA MILLER, RUI JANUÁRIO e ANTÓNIO GAMEIRO, SANDRA PASSINHAS e ALBERTO GONZÁLEZ. A propriedade horizontal é um direito real de gozo ou um direito real autónomo, que se funde e é constituído por dois direitos reais distintos: a propriedade individual (sobre as frações autónomas) e a compropriedade (sobre as partes comuns). Nasce, deste modo, um direito real autónomo, totalmente novo e independente dos demais direitos já consagrados. Foi neste sentido que, caminharam os diversos Autores mencionados.

Considera MENEZES LEITÃO que, «*a propriedade horizontal constitui um novo direito real, regulado nos artigos 1414º e ss., que faz coexistir sobre o mesmo edifício dois tipos*

---

<sup>262</sup> MENEZES CORDEIRO, Ob. cit., págs. 638 e 639.

*de faculdades distintas dos condóminos: as faculdades correspondentes à propriedade exclusiva sobre uma fração autónoma do prédio e as faculdades correspondentes à compropriedade sobre as partes comuns do edifício»<sup>263</sup>. Para HENRIQUE MESQUITA, o direito de propriedade horizontal trata-se «de um direito real novo, de um novo tipo introduzido no direito das coisas»<sup>264</sup>. Para VIEIRA MILLER, «a propriedade horizontal é um novo direito real, complexo na medida em que combina ou funde formas preexistentes de direitos reais»<sup>265</sup>. Já para RUI JANUÁRIO e ANTÓNIO GAMEIRO, «a propriedade horizontal não pode ser vista, apenas, como um direito de propriedade, nem, tão pouco, unicamente, como comunhão, havendo, outrossim, uma justaposição de ambos os direitos, ou seja, um novo direito real típico, ou, um subtipo»<sup>266</sup>. Ademais, escreveu CARVALHO FERNANDES que, para entendermos de forma plena o regime da propriedade horizontal, «o mesmo deve ser considerado como um “tipo autónomo de direito real de gozo, embora moldado sobre a propriedade”»<sup>267</sup>, acrescentando que, «este raciocínio está em sintonia com o Código Civil português». Por fim, para SANDRA PASSINHAS há uma «ligação incidível entre a propriedade sobre uma fração autónoma dum edifício e a comunhão sobre as restantes partes comuns» (...) «o estatuto da propriedade e da compropriedade sofre desvios na propriedade horizontal que lhes desvirtuam o sentido originário. Não negamos que haja ainda uma propriedade e uma compropriedade, mas a junção desde dois direitos cria algo de diferente, impondo restrições mútuas e entrecruzando campos de poder: a utilização pelos condóminos das coisas comuns está sujeita a uma regulação heterogénea e organizada de modo a possibilitar e a melhorar a utilização das frações autónomas, a assembleia de condóminos delibera sobre as frações autónomas para salvaguardar a coexistência em comum. Na propriedade horizontal não existem titularidades principais nem acessórias, existe uma única titularidade»<sup>268</sup>.*

---

<sup>263</sup> MENEZES LEITÃO, Ob. cit., pág. 289.

<sup>264</sup> HENRIQUE MESQUITA, Ob. cit., pág. 97.

<sup>265</sup> VIEIRA MILLER, Rui, Ob. cit., pág. 59.

<sup>266</sup> JANUÁRIO, Rui e GAMEIRO, António, “Direito Reais. Parte Geral – Figuras Afins – Perspectivas Práticas”, Quid Juris? – Sociedade Editora, Outubro 2016, pág. 288.

<sup>267</sup> CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., pág. 399 e 400.

<sup>268</sup> PASSINHAS, Sandra, Ob. cit., pág. 17 e 159 a 164. Porém, esta Autora acrescenta que «consideramos de aplicar, no que não for compatível, o regime das associações sem personalidade jurídica (reguladas pelos artigos 195.º a 198.º). Subsidiariamente, recorreremos às disposições legais que disciplinam as associações (excetuando-se as que pressupõem a personalidades destas): o artigo 164.º, n.º 1, quanto às obrigações e responsabilidade dos titulares dos órgãos da pessoas coletiva; o artigo 165.º, no respeitante à responsabilidade civil das pessoas coletivas; o artigo 174.º, sobre a forma de convocação da assembleia geral; o artigo 176.º, estabelecendo a privação do direito de voto; o artigo 179.º, regulando a proteção dos direitos de terceiro, no caso da anulação das deliberações da assembleia».

Face ao exposto, a propriedade horizontal tem características novas e peculiares que se afastam da aplicação única e exclusiva de um direito já existente – o direito de propriedade ou de compropriedade. Ora, para que possamos considerar a propriedade horizontal como um novo direito real autónomo torna-se importante analisar, ainda que sumariamente, a tipicidade dos direitos reais, sendo que se trata de um princípio considerado no nosso regime jurídico. O princípio da tipicidade dos direitos reais está consagrado, entre nós, no artigo 1306º do Código Civil, baseando-se no princípio do *numerus clausus*, isto significa que, “*não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei*” e, neste sentido, “*toda a restrição resultante de negócio jurídico que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional*” – infere-se, do enunciado, que só existem direitos reais que estejam vinculados na Lei.

Deste modo, é necessário perceber a abrangência deste “*numerus clausus*” e, conforme OLIVEIRA ASCENSÃO, distinguir a criação de direitos reais da qualificação de alguns direitos como reais, dado que a Lei enuncia que só ela pode proceder à criação de direitos reais. Assim, a enumeração dos direitos reais cabe ao intérprete, não havendo nenhum privilégio legal quanto à enumeração de tais direitos. Acrescentou ainda que o que importa para caracterizar um direito como real é o regime que a Lei estabelece para cada figura, por isso, «*se o intérprete encontrar nessa figura as características essenciais da realidade deverá qualificar esse direito como real, mesmo que o Legislador o não tenha feito expressamente*». Ademais, entre nós, o Legislador não enumerou, em parte nenhuma, os direitos reais. Não havendo, desta forma, nenhuma enumeração taxativa e obrigatória a seguir – por isso, «*a qualificação das situações de direito real foi deixada inteiramente à doutrina*»<sup>269</sup>. Desta forma, os direitos reais, embora não estejam enumerados na Lei, podem ser considerados como tais pela doutrina. MENEZES LEITÃO também se pronunciou sobre a aplicação do princípio da tipicidade ao direito de propriedade horizontal, «*a tipicidade não implica que o intérprete tenha de seguir as qualificações legais, apenas reconhecendo carácter real aos direitos que a lei considere expressamente como direitos reais. A tipicidade restringe a exigência legal de criação desses direitos, não abrangendo a respetiva qualificação, que não vincula o intérprete*». Desta forma, concluímos que o intérprete «*pode qualificar como reais direitos que a lei não reconhece expressamente como tais, como sucede com a propriedade horizontal, que*

---

<sup>269</sup> Para mais desenvolvimentos vd. OLIVEIRA ASCENSÃO, Ob. cit., págs. 225 e 226.

*a lei qualifica como propriedade»*<sup>270</sup>. Em suma, também nós entendemos que o princípio da tipicidade não obstaculiza à qualificação da propriedade horizontal como um direito real autónomo.

### 3. Tomada de posição

Ao longo de todo este capítulo, ao discorrer sobre as diferentes teses, fomos já dando pistas sobre qual a nossa posição sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal. Entendemos com CARVALHO FERNANDES, HENRIQUE MESQUITA, MENEZES LEITÃO que cada fração autónoma é objeto de um direito de propriedade singular, sendo que as partes comuns se regem pelo direito de compropriedade. E estes direitos são de tal maneira indissociáveis que, não é possível aliená-los separadamente, nem se pode renunciar ao direito às partes comuns. Falamos aqui de um único direito: o direito de propriedade horizontal.

Ora, é fácil compreender que olhamos para a propriedade horizontal como um novo direito real de gozo *a se*. Reiterando os ensinamentos que já tivemos oportunidade de analisar *supra*, quando um edifício se constitui em propriedade horizontal existe, em primeira instância, a criação de um novo estatuto desse edifício, ou seja, tal deixa de ser considerado uma coisa unitária para passar a ser visto como uma multiplicidade de coisas – as frações autónomas e as partes comuns – que estão necessariamente ligadas. Deste modo, sobre o prédio constituído em propriedade horizontal passam a incidir direitos reais distintos sobre as frações autónomas e as partes comuns. Isto é, o direito real que incide sobre as frações autónomas, e o direito real que incide sobre as partes comuns são de tal forma indissociáveis, que não podemos falar aqui de dois direitos distintos, mas simplesmente de um novo direito real, um tipo autónomo de direito real de gozo. E a estas mesmas conclusões chegou um Parecer do Conselho Superior<sup>271</sup>, na medida em que *«não pode deixar de se considerar significativo o facto de o legislador (...) na fixação do conteúdo do direito de propriedade horizontal (...) se apressar a dizer que o direito de propriedade sobre a fração e o de compropriedade sobre as coisas comuns formam um conjunto incindível, não podendo cada um deles ser alienado separadamente»*<sup>272</sup>. Neste sentido, a propriedade horizontal é a soma de duas situações jurídicas distintas – a

---

<sup>270</sup> *Vd.* MENEZES LEITÃO, *Ob. cit.*, págs. 23 e 24.

<sup>271</sup> Para mais desenvolvimentos *vd.* Parecer do Conselho Superior do IRN, processo n.º 02/ CC /2014, de 13.01.2014, disponível em [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt).

<sup>272</sup> Destaque nossos.

propriedade individual sobre as frações autónomas e a compropriedade sobre as partes comuns. Não vislumbramos aqui formas de combinar o direito de propriedade horizontal com o direito de propriedade propriamente dito. É inevitável concluir que o direito de propriedade sobre as frações autónomas e o direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal formam um único direito – um tipo autónomo de direito real novo – o direito de propriedade horizontal.

A questão ora discutida neste capítulo também vem sendo tratada na Jurisprudência, pese embora os nossos Tribunais não tenham, ainda, tomado uma posição sobre qual a natureza jurídica da propriedade horizontal, muitos se inclinam para tratar a propriedade horizontal como um direito real de gozo *a se* ou um novo direito real autónomo<sup>273</sup>.

---

<sup>273</sup> *Vd. ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 21.01.2022, processo n.º 575/21.0T8OVR-A.P, relatado por Fernanda Almeida e ac. do STJ, de 12.09.2013, processo n.º 3271/03.7TBOER.L1.S1, relatado por Fonseca Ramos, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). O que os nossos doutos Tribunais constroem é um raciocínio e um caminho que lhes permita citar, fundamentadamente claro está, as várias posições que existem no seio da nossa doutrina. Por exemplo, veja-se ac. do Tribunal da Relação do Porto em que a relatora cita a posição de OLIVEIRA ASCENSÃO, olhando para a propriedade horizontal como uma propriedade especial «*Outrossim, caracteriza a propriedade horizontal como uma propriedade especial: “Entre a propriedade e a compropriedade, a propriedade é o fundamental, sendo a compropriedade meramente instrumental. Escopo da propriedade horizontal não é criar situação de comunhão: é permitir propriedades separadas, embora em prédios colectivos. Sendo assim, há nuclearmente uma propriedade, mas que é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e de envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do prédio”*». Atentemos, agora, no ac. do Supremo Tribunal de Justiça em que o relator, por outro lado, constrói o seu pensamento com base em diversas teorias e diversos Autores: «*Estamos em face de um direito real novo, de uma forma particular de propriedade. É um direito real complexo que combina no âmbito dos direitos reais: a propriedade singular (sobre a fracção autónoma) e a compropriedade (sobre as partes comuns do edifício. Para Henrique Mesquita – “O núcleo da propriedade horizontal constituído por direitos privativos de domínio, direitos estes a que estão associados com função instrumental (mas de modo incidível), direitos de compropriedade sobre as partes do prédio não abrangidas por uma relação exclusiva... [...]. Carvalho Fernandes, considerando “os aspectos substanciais do seu regime”, entende que tudo aponta “para a conveniência de autonomizar o condomínio da propriedade, seja singular, seja colectiva. Para bem se captar e traduzir a sua realidade jurídica, há que o encarar como um tipo específico de direito real de gozo”. Menezes Cordeiro, atendendo a que “a afectação que a propriedade horizontal traduz pode, analiticamente, explicar-se por formas que, nos termos da lei e noutras circunstâncias, consistem em direitos reais independentes (propriedade e compropriedade)”, considera-a “um direito real complexo”. Oliveira Ascensão, afirma acerca da natureza jurídica da propriedade horizontal: “Cremos, porém, que a qualificação correcta desta situação é a de propriedade especial.”*»*

## Parte II - Dos Institutos da Posse e da Usucapião

### CAPÍTULO 1 – DA POSSE

A posse reveste-se de grande relevância teórica e prática. É um instituto estruturante, nomeadamente, no Direito das Coisas. A Lei atribuiu-lhe relevo jurídico autónomo, justificando-se no facto de o instituto da posse defender, ainda que temporariamente, direitos<sup>274</sup>. Acresce que, é através da posse – verificados que estejam os pressupostos exigidos na Lei – que uma pessoa pode adquirir a titularidade plena de um direito, através do instituto da usucapião<sup>275</sup>.

#### 1.1.Noção e Elementos

O instituto da posse encontra-se regulado no Código Civil, no Título I, do Livro III, que corresponde ao Direito das Coisas. A noção legal de posse está plasmada no artigo 1251.º do CCiv., que a define como “*o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real*”.

Segundo ORLANDO DE CARVALHO<sup>276</sup>, «*a posse é o exercício de poderes de facto sobre uma coisa em termos de um direito real (rectius do direito real correspondente a esse exercício).*» Acrescenta o Autor que tal instituto envolve «*um elemento empírico – exercício de poderes de facto – e um elemento psicológico-jurídico – em termos de um direito real*». A tais elementos dá-se o nome de *corpus* e *animus*, respetivamente.

Ora, revela-se importante tentar compreender quais os requisitos ou elementos necessários para que a nossa ordem jurídica reconheça que estamos perante uma situação

---

<sup>274</sup> Inerente ao instituto da posse está a defesa temporária de direitos, principalmente direitos de propriedade, que de outra forma ficariam comprometidos, dada as delongas da justiça e a dificuldade de prova. E esta defesa de direitos encontra-se no facto de a posse permitir àqueles que exercem poderes de facto sobre um direito/uma coisa, gozarem da presunção da titularidade desse direito/coisa, sem terem a necessidade de provar que são eles os titulares.

<sup>275</sup> Tanto o instituto da posse como o instituto da usucapião são dois elementos basilares e estruturantes do direito das coisas. Vamos compreender melhor cada um deles nas páginas que se seguem.

<sup>276</sup> ORLANDO DE CARVALHO, “*Direito das Coisas*”, Gestlegal, 2.ª edição, Novembro 2021, pág. 268.

de posse. Nesta senda, surgiram duas teorias na Doutrina: a teoria subjetiva, de SAVIGNY, e a teoria objetiva, de IHERING.

SAVIGNY defendia que para estarmos perante a posse de um direito tínhamos de estar, em primeiro lugar, perante a detenção desse direito<sup>277</sup>. Assim, segundo este Autor, a posse tinha como principal elemento o *corpus*<sup>278</sup>. A par deste elemento, de particular importância, defendia ainda a existência de um segundo elemento, o *animus*<sup>279</sup>. Para que a detenção do direito desse origem à sua posse seria necessário verificar-se o *corpus* e o *animus*, principalmente o *animus possidendi*. Para a teoria subjetiva, só estaremos perante a posse de um direito real quando se verificarem os dois elementos referidos *supra*: o *corpus* (elemento material) e o *animus* (elemento volitivo). Se, por algum motivo, desaparece um dos elementos (ou ambos)<sup>280</sup>, a posse deixará de existir e estaremos só perante a mera detenção.

IHERING, critica a teoria subjetiva da posse<sup>281</sup> e defende uma teoria objetiva. Entendia o Autor que para existir posse de um direito bastaria o *corpus*, não sendo necessária verificar-se a presença do *animus*. Acresce que, e nas palavras de SANTOS JUSTO, aquele não «*desconsiderou inteiramente o elemento intencional, porque reconhece que sem*

---

<sup>277</sup> Note-se que, posse e detenção são conceito diferentes. A propósito vd. “*Sobre Distinção entre Posse e Detenção*”, pelo Prof. Doutor RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS ATAÍDE, disponível em <https://www.oa.pt/upl/%7B4513b71a-245e-4bdd-ac4a-8c64a6757bc4%7D.pdf> «*O problema central em torno do qual se ergueram as modernas teorias da posse consiste em apurar se a posse se basta com o controlo fáctico de uma coisa corpórea em termos correspondentes ao exercício de um direito real (ou de outra natureza, desde que tenha por objeto aquele tipo de coisas) e que se exprime pelo conceito de corpus ou se, além dessa atuação, é ainda necessário que o exercente aja com uma determinada intencionalidade específica (animus). A distinção entre posse e detenção representaria o normal corolário destes enunciados nucleares. De acordo com a primeira linha de orientação, havendo corpus, existe posse a não ser que a situação seja legalmente desqualificada para simples detenção, enquanto a segunda corrente de pensamento considera que não basta o corpus à existência de posse, exigindo, para a diferenciar da detenção, que a atuação material seja comandada por um certo propósito do agente. (...) Ao elemento objetivo corpus, poder que se manifesta quando alguém atua de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real (art. 1251.º), acresceria o elemento subjetivo animus, definido como a intenção de exercer, como titular, um direito real sobre a coisa (art. 1253.º, alínea a), a contrario sensu), assim se distinguindo da detenção, caracterizada pelo simples exercício daquele poder de facto, desprovido da referida intenção*».

<sup>278</sup> O *corpus* consiste, assim, na detenção material da coisa, no poder imediato sobre a coisa.

<sup>279</sup> O *animus* é a intenção de o agente ver a coisas como suas, atuar por forma correspondente ao exercício do direito em causa. É, sobretudo, um elemento intencional.

<sup>280</sup> Elementos estes que, nas palavras de MANUEL RODRIGUES, “*são autónomos, subsistentes por si próprios; mas que a sua junção é absolutamente necessária para que a posse exista*”, entendendo ainda que, “*sem o corpus (...) o animus é um fenómeno puramente interno; sem o animus o corpus é mera exterioridade, simples facto material sem significado jurídico*”.

<sup>281</sup> Entendia o Autor que «*apenas a vontade do agente permitiria elevá-la à categoria possessória*».

*vontade não há posse. Simplesmente considera que este elemento está implicitamente contido no poder de facto que se exerce sobre a coisa possuída»<sup>282</sup>.*

Em face do exposto, urge compreender e definir melhor os dois elementos que acabamos de referir. A grande diferença entre a teoria subjetiva e a teoria objetiva reside em saber se o *corpus* e o *animus* devem ser vistos em conjunto ou não.

Neste sentido, o *corpus* encontra-se, desde logo, referido no artigo 1252.º do CCiv., no exercício do poder de facto sobre a coisa<sup>283</sup>. Este exercício pressupõe o controlo da coisa – o domínio sobre ela – e não necessariamente uma atuação física<sup>284</sup>. Olhamos para o *corpus* como a possibilidade empírica de se exercer sobre uma coisa uma influência imediata, que deixa de ser entendida como um contacto físico efetivo, e passa a admitir-se que esse contacto possa ser meramente virtual. Na verdade, o *corpus* não tem de corresponder a um contacto efetivo com a coisa, basta que essa coisa esteja na disponibilidade da pessoa, que esta tenha a possibilidade empírica de exercer os poderes de domínio sobre coisa<sup>285</sup>.

Por seu turno, o *animus* é, principalmente para SAVIGNY, ao lado do *corpus*, um elemento essencial. O *animus*<sup>286</sup> surge como um elemento imprescindível da posse, permitindo que uma situação de detenção seja transformada em posse – na medida em que verificado este *animus*, a detenção elevar-se-ia em posse.

---

<sup>282</sup> *Vd. SANTOS JUSTO, “Direitos Reais”, Quid Juris? – Sociedade Editora, Lda., 7.ª Edição, Novembro 2020, págs. 166 e 167.*

<sup>283</sup> Tal artigo dispõe “*presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto*”. Ora, exercer o poder de facto sobre uma coisa corresponde ao elemento *corpus*.

<sup>284</sup> Pode não ser uma influência direta, pois como refere o Prof. OLIVEIRA ASCENSÃO in “*Direitos Reais*” pág. 243 «*a fruição não exige contacto material efetivo, mas quando muito, a possibilidade desse contacto*». Refere ainda este Professor que há “*corpus*” enquanto a coisa estiver submetida à vontade do sujeito, de tal modo que este possa renovar a atuação material sobre ela, querendo.

<sup>285</sup> Olhemos para este exemplo: um proprietário, em que lhe são reconhecidos os direitos de uso, gozo e disposição da coisa e, não é por ele dar de arrendamento o imóvel, deixando de ter o direito de uso sobre ele, que deixa de ser possuidor do mesmo. Neste caso, estamos perante a posse por intermédio de outrem – art. 1252.º, n.º 1 do CCiv..

<sup>286</sup> Mas que *animus*? Temos de compreender se se trata aqui de um *animus possidendi* – a intenção de exercer um direito real em nome próprio ou de um *animus domini* – a intenção de exercer em nome próprio o direito de propriedade ou outro direito real. No Direito Português, não poderá ser o *animus* visto de outra forma senão enquanto *animus possidendi*, dado que podemos estar na posse de um direito de propriedade, como podemos estar na posse de um outro direito real. E isto mesmo resulta do art. 1251.º do CCiv..



Para SAVIGNY o *corpus* e o *animus* seriam elementos complementares. Para IHERING, o *animus*<sup>287</sup> (ou seja, a vontade) não seria necessário para se concluir pela existência de posse, bastando a verificação do *corpus*<sup>288</sup>.

## 1.2. Posição adotada pelo Código Civil

Qual será a teoria que o nosso Sistema Jurídico adotou: a teoria subjetiva ou a teoria objetiva? Terá ou não o *animus* um papel essencial no instituto da posse? A Doutrina dominante – HENRIQUE MESQUITA, MOTA PINTO, ANTUNES VARELA e PIRES DE LIMA<sup>289</sup>, influenciada por SAVIGNY, defende que o nosso Código Civil segue a teoria subjetiva. Por outro lado, MENEZES CORDEIRO, defende que seguimos a teoria objetiva.

Entendem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, que o *animus* apesar de não estar aludido no artigo 1251.º do CCiv., deriva de outras disposições do nosso código, nomeadamente do artigo 1253.º, al. a)<sup>290</sup>. Mas mais, estes Autores consideram que a existência de posse depende de algo mais do que o simples poder de facto, e que o Legislador somente, por motivos de equidade, e a título excecional, concedeu a defesa possessória aos casos em que não existe posse por parte do detentor.

Já para MENEZES CORDEIRO, o Código Civil Português seguiu IHERING, e fundamenta a sua posição com base no facto de o nosso código começar por definir a posse sem qualquer referência ao *animus*<sup>291</sup>, sendo que só num artigo posterior estabelece, por

---

<sup>287</sup> Apesar de não ser foco do nosso estudo, aqui chegados, não podemos deixar de questionar qual é verdadeiramente o conteúdo do *animus*: a intenção aferir-se-á, em concreto, com base em elementos psicológicos, manifestada naquele caso em particular, por quem exerce um poder de facto, ou vai aferir-se em abstrato, com base em elementos objetivos, como uma vontade normal que resulta da própria essência da relação jurídica? MANUEL RODRIGUES, entende que o *animus* não se afere em concreto, uma vez que «se assim fosse, o que exercia o poder físico tinha a faculdade de criar a seu arbítrio a posse ou de a transformar, quando a tivesse, em detenção».

<sup>288</sup> «O pensamento objetivista dispensa uma intencionalidade específica mas não destitui a posse de qualquer elemento voluntário, porquanto o *corpus* não poderia existir sem o *animus* nem este sem aquele. Ambos nascem em simultâneo pela incorporação necessária da vontade no controlo da coisa, não resultando a posse da sua simples reunião, porque, a ser assim, cada elemento teria uma existência prévia separada. *Corpus e animus relacionam-se tal como a palavra e o pensamento*», vd. Prof. Doutor RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS ATAÍDE, Ob. cit., págs. 90 e 91.

<sup>289</sup> PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, pág. 5 (nota 6 ao art. 1251.º) e págs. 8ª 10 (notas 1 e 2 ao art. 1253.º). E, ainda, ORLANDO DE CARVALHO “Introdução à Posse”, RLJ, n.ºs 3780 segs., 1989-1990; HENRIQUE MESQUITA, “Direitos Reais”, Coimbra, 1967, pág. 68 e MARGARIDA COSTA ANDRADE “(Alguns) Aspectos Polémicos da Posse de Bens Imóveis no Direito Português”, Cadernos do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENOR), n.º 1, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, pág. 91.

<sup>290</sup> “São havidos como detentores ou possuidores precários: a) os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito; (...)”. A exigência de *animus* pelo art. 1253.º, alínea a), inclinou a doutrina portuguesa maioritária no sentido do subjetivismo.

<sup>291</sup> Vd. art. 1251.º do CCiv..

exceção, os casos em que uma situação aparentemente de posse se transforma em detenção<sup>292</sup>. A acrescer a este entendimento, para este autor o papel a dar ao *animus* só poderá ser um papel secundário, pelas dificuldades que tal elemento comporta.

No que tange à posição da Jurisprudência, esta foi quase unânime a considerar que o *corpus* e o *animus* têm de existir para que o ato de aquisição da posse releve para efeitos de usucapião – que é, diga-se, o objeto do nosso estudo. Neste sentido, atentemos no acórdão do STJ de 13.10.2020, relatado por Jorge Dias<sup>293</sup> (que nos remete para os demais acórdãos sobre esta matéria): *«A doutrina e a jurisprudência definem o corpus como o exercício atual ou potencial de um poder de facto sobre a coisa, enquanto o animus possidendi se caracteriza como a intenção de agir como titular do direito correspondente aos atos realizados. Embora o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, do Supremo Tribunal de Justiça – processo n.º 85204 - de 14.05.96, publicado no DR II série, de 24.06.96 tenha uniformizado a jurisprudência no sentido de que “Podem adquirir por usucapião, se a presunção de posse não for ilidida, os que exercem o poder de facto sobre uma coisa”, na sua fundamentação este AUJ também refere que “O ato de aquisição da posse que releva para a usucapião terá assim de conter dois elementos definidores do conceito de posse: o corpus e o animus. Se só o primeiro se preenche, verifica-se uma situação de detenção, insuscetível de conduzir à dominialidade” e “São havidos como detentores ou possuidores precários os indicados no art. 1253, ou seja, todos aqueles que, tendo embora a detenção da coisa, não exercem sobre ela os poderes de facto com animus de exercer o direito real correspondente”. Sendo fáceis de constatar os atos objetivos da posse, ou seja, o corpus, o animus (intenção de agir do titular) é mais difícil de apreender e por isso a lei faz presumir que quem exercer os atos materiais da posse também os exercerá (em princípio) com intenção».*<sup>294</sup>

Ora, em nosso entender, devemos olhar para as duas teorias numa dupla perspetiva. Em primeiro lugar, não temos como discordar de MENEZES CORDEIRO, dada a dificuldade que é provar o *animus*. E isso mesmo se vê no artigo 1252, n.º 2, 2.º parte do CCiv., que estabelece uma presunção – decorrendo que o exercício do *corpus* faz presumir a

---

<sup>292</sup> *Vd.* art. 1253.º do CCiv..

<sup>293</sup> Para mais desenvolvimentos *vd.* Acórdão do STJ, processo n.º 439/18.5T8FAF.G1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>294</sup> Destaque nossos.

existência do *animus*. Em segundo lugar, é indubitavelmente inquestionável a posição dos nossos Tribunais – para que se possa adquirir a propriedade de um direito em termos de posse, e subsequentemente, usucapião, é necessário que o possuidor contenha em si estes dois elementos primordiais – o exercício do poder de facto sobre a coisa e a intenção/vontade em agir como titular do direito. Face ao exposto, seguimos o posicionamento da teoria subjetiva e dos nossos Tribunais – para o exercício da posse relevar para efeitos de aquisição por usucapião tem o possuidor de comportar em si aqueles dois elementos – *corpus* e *animus*.

### 1.3.Importância do instituto

O nosso Código Civil, já o vimos, atribui ao instituto da posse um capítulo próprio e autónomo, estipulando, ainda, diferentes formas de defesa da posse<sup>295</sup>. Porém, questiona-se por que razão se dá tanta importância ao instituto da posse, e por que é que se tutela a posse, independentemente de se saber se o possuidor é ou não o proprietário do direito?

Várias conjeturas foram formuladas pela Doutrina. Tal como IHERING, acompanhamos as teorias absolutas e as teorias relativas. Enquanto que as teorias relativas buscam o fundamento da posse no exterior dela – a posse é vista como uma forma de tutela prévia e imediata de outros direitos. As teorias absolutas buscam o fundamento no interior dela – a posse é entendida como tendo valor autónomo, devendo ser protegida enquanto tal. Desta forma, a posse surge então como um importante instituto da tutela provisória dos direitos das coisas. Porém, muitas vezes coloca-se em causa a bondade deste instituto, na medida em que acaba por proteger mesmo aqueles que não são os reais titulares do direito<sup>296</sup>. Contudo, a proteção de que aqui se fala é apenas provisória, uma vez que a titularidade do direito poderá ser, posteriormente, discutida e, consequentemente, o direito irá novamente para a esfera jurídica do real proprietário. Podemos então dizer que através da posse há uma tutela que é imediata, mas não é definitiva. Esta tutela da posse deve-se sobretudo ao facto de manter a estabilidade do direito, para que os reais titulares não façam justiça sozinhos, mantendo a paz social.

---

<sup>295</sup> *Vd.* arts. 1276.º e segs. do CCiv. Não iremos abordar de forma aprofundada este tema, deixaremos somente algumas notas sobre o tema.

<sup>296</sup> Estamos aqui perante uma posse formal – a que não é acompanhada da titularidade do direito, em contraposição com uma posse real – o possuidor é ao mesmo tempo proprietário e titular do direito nos termos do qual possui.

No entanto, bem sabemos que a sua função mais importante é a atribuição provisória do direito nos termos da qual é exercida.

Quais os direitos que poderão ser suscetíveis de posse? Vimos já que o artigo 1251.º do CCiv. refere “*o direito de propriedade ou outro direito real*”, e é nesta última parte que surge a dúvida: a que outro direito real estará o preceito a referir-se? Parte da Doutrina afirma que o regime da posse se aplica apenas à posse nos termos de um direito real de gozo<sup>297</sup>. Não obstante, existem Autores<sup>298</sup>, que entendem que a posse não se limita ao exercício de poderes de facto nos termos de um direito real de gozo.

Mas, atentemos: só se pode adquirir por usucapião os direitos reais de gozo, pois tal resulta, de forma expressa, do art. 1287.º do nosso Código.

#### 1.4. Características da posse

O instituto da posse comporta várias características, e é em função dessas características que derivam diversos efeitos jurídicos, nomeadamente a aquisição da titularidade do direito por usucapião<sup>299</sup>. A posse pode ser titulada ou não titulada, de boa ou de má fé, pacífica ou violenta e, ainda, pública ou oculta<sup>300</sup>.

Vejamos, detalhadamente, cada uma delas.

##### 1.4.1. Posse titulada e não titulada

A posse titulada é “*fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico*”<sup>301</sup>. Segundo CARVALHO FERNANDES, «*para a posse se ter como*

---

<sup>297</sup> Vd. OLIVEIRA ASCENSÃO, JOSÉ ALBERTO VIEIRA e JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ que defendem que, embora podendo existir posse em todos os direitos reais, tal não significa que o nosso Código Civil se aplique, integralmente, a todos esses casos, uma vez que o regime foi elaborado acolhendo só os direitos reais de gozo.

<sup>298</sup> Vd. ORLANDO DE CARVALHO, que entende que limitar a posse aos direitos de gozo seria aceitar «*o poder fático ou empírico que a posse implica fosse necessariamente um poder de uso ou (e) de fruição do bem*». Na sua opinião, «*esse poder não tem de ser um poder fático de utilização ou (e) fruição stricto sensu*», defendendo que pode «*possuir-se em termos de jura in re que conferem poderes de facto sobre a coisa, o que não ocorre apenas com os direitos reais de gozo (...) mas beneficiários do direito*». Também MÓNICA JARDIM entende que pode haver posse em termos de penhor de coisa e de direito de retenção, ponto é que exista *corpus* e *animus*.

<sup>299</sup> Porém, nem toda a posse é suscetível de levar à aquisição do direito por usucapião, existindo ainda diversas características da posse que podem interferir com os prazos da usucapião.

<sup>300</sup> Vd. art. 1258.º do CCiv.

<sup>301</sup> Vd. art. 1259º, n.º 1 do CCiv..

*titulada não basta a existência de título, que, em boa verdade, sempre tem de existir, mesmo na não titulada; torna-se necessário que o título seja justo*»<sup>302</sup>. E um título considera-se justo, ainda que um negócio jurídico seja celebrado com um vício de substância – por exemplo, falta de legitimidade por quem transmitiu o direito em relação ao qual se constitui a posse, mas já não se o negócio jurídico padecer de um vício de forma – por exemplo, posse que resulta de apossamento por furto ou a venda, meramente, verbal de um imóvel (aqui estamos claramente perante uma posse não titulada). Ou, com mais rigor, a posse é titulada quando se funda num título, em abstrato, não em concreto, idóneo à aquisição do direito em cujos termos se possui.

Caso o título seja negócio jurídico, *a contrario sensu*, do preceito ora referido – isto é, da noção de posse titulada (a posse é titulada se o título não padecer de vícios de forma), a posse não titulada é aquela que não se funda num modo legítimo de adquirir o direito que se possui – é aquela que adveio de um negócio jurídico inválido por vício de forma<sup>303</sup>.

#### 1.4.2. Posse de boa e de má fé

---

<sup>302</sup> OLIVEIRA ASCENSÃO, Ob. cit., pág. 95, «*entende-se por título o facto ou conjunto de factos de que uma situação jurídica tira a sua existência ou modo de ser*».

<sup>303</sup> Podemos, de facto, questionar esta solução: existindo vícios substanciais no negócio jurídico, o possuidor é beneficiado com uma posse titulada, mas se existirem meros vícios formais no negócio jurídico, a posse já será não titulada, sofrendo as desvantagens inerentes à posse não titulada, nomeadamente no que respeita aos prazos de usucapião. Será esta solução a mais adequada? Haverá motivos para a diferenciação entre vícios substanciais e vícios formais? A verdade é que por mais questões que possamos suscitar nesta matéria, foi esta a opção do nosso Legislador. Neste sentido, e para mais desenvolvimentos, *vd.* JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa, “*Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos de registo*”, dissertação de doutoramento em ciências jurídico-civilísticas apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, págs. 76 e 77: «*No que diz respeito aos requisitos do juste titre do possuidor, a posição geralmente defendida é a de que pode ser havido como título idóneo para a usucapião o título que não padeça de vícios de forma e/ou substanciais que o tornem (absolutamente) nulo. De facto, não obstante o art. 2267 do Código Civil apenas considerar inidóneo o título que padeça de um vício de forma, a norma é interpretada no sentido de considerar também inidóneo o título que padeça de vícios substanciais que gerem a «nulidade absoluta» (nullité absolue), ou seja, aquela que pode ser invocada por quem quer que tenha interesse e, em particular, pelo verdadeiro proprietário. Assim, somente se considera justo título aquele que apenas padece de «nulidade relativa» (nullité relative), ou seja, de nulidade susceptível de apenas ser invocada por aquele em cujo interesse foi estabelecida*». Ademais, «*É titulada a posse fundada em qualquer título abstractamente idóneo para a aquisição do direito real em cujos termos se visa possuir. Mesmo que, no caso concreto, a aquisição se não tenha operado. Em regra, são irrelevantes os vícios substanciais, apenas os vícios formais conduzem à posse não titulada. Não obstante, como se sabe, nem todas as razões de invalidade substancial do negócio jurídico são indiferentes para que a posse possa seja titulada. Há causas substanciais de invalidade que excluem a posse e, por conseguinte, nem sequer se pode pôr o problema do título. Por outro lado, há vícios do negócio jurídico que nada têm a ver com a forma e que retiram o título da posse, não obstante não a excluam. (...) Excepção feita a estes casos, os vícios substanciais, quer gerem a anulabilidade quer a nulidade, não afectam o título da posse. Os vícios de forma são os que determinam, sem dúvida, a falta de título da posse (1259º, n.º 1 a contrario)*».

A posse é de boa fé “quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem”<sup>304</sup>. Podemos retirar várias conclusões desta norma: a primeira, é a de que o momento relevante para aferir pela boa ou má fé da posse, é o momento de aquisição da mesma; a segunda, é a de que a boa fé aqui em causa é subjetiva, e não meramente psicológica ou ética. Assim, se o adquirente do direito ignorar, com culpa, que está a violar o direito de outrem, ainda assim será considerado uma de boa fé. Nestes termos, «a posse de boa fé passa a ser de má fé a partir do momento em que o possuidor tome consciência de que está a lesar outrem, como se vê dos n.ºs 1 e 2 do artigo 1270.º, com relevantes consequências nos seus efeitos»<sup>305</sup>. Em suma, se o possuidor quando adquire o direito desconhecendo, com ou sem culpa, que está a lesar o direito alheio, a posse é de boa fé, contrariamente, se souber que está a lesar o direito de outrem, a posse considera-se de má fé. Esta distinção torna-se, desde logo, relevante ao nível do tempo necessário para invocação da usucapião<sup>306</sup>.

Por último, o Legislador entendeu estabelecer nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1260.º do CCiv., duas presunções: “a posse titulada presume-se de boa fé, e a não titulada de má fé” – esta presunção é ilidível (*juris tantum*), nos termos do artigo 350.º, n.º 2<sup>307</sup>, mediante prova em contrário. Por outro lado, “a posse adquirida por violência é sempre considerada de má fé, mesmo quando seja titulada” – esta presunção é inilidível (*juris et de jure*). Entendemos com CARVALHO FERNANDES<sup>308</sup> que a razão de ser desta diferença reside no facto de a falta de um título justo não significar que se esteja na presença de um ato ilícito, ao contrário do que acontece na violência.

---

<sup>304</sup> *Vd.* art. 1260.º, n.º 1 do CCiv..

<sup>305</sup> *Vd.* CARVALHO FERNANDES, “Lições de Direitos Reais”, *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda., 6.ª edição (atualizada e revista), Lisboa, 2009, pág. 302.

<sup>306</sup> *Vd.* arts. 1295.º e 1296.º do CCiv..

<sup>307</sup> “(...) 2. *As presunções legais podem, todavia, ser ilididas mediante prova em contrário, exceto nos casos em que a lei o proibir*”.

<sup>308</sup> *Vd.* CARVALHO FERNANDES, *Últ. Ob. cit.*, pág. 303.

#### 1.4.3. Posse pacífica e violenta

A posse é pacífica quando “*adquirida sem violência*”<sup>309</sup>. E, “*considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coação física, ou de coação moral nos termos do artigo 255.*”<sup>310311</sup>.

O momento relevante para aferir se a posse é pacífica ou violenta é o momento de aquisição. Ao contrário de outras características da posse, que apenas interferem nos prazos de usucapião<sup>312</sup>, é *conditio sine qua non*, para a aquisição do direito por usucapião, que a posse seja pacífica (e pública). Ademais, e de acordo com o artigo 1297.º do CCiv., tendo a posse sido constituída com violência, ou tomada ocultamente “*os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública*”<sup>313</sup>.

#### 1.4.4. Posse pública e oculta

A posse pública “*é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados*”<sup>314</sup>. Aqui, ao contrário das características anteriores, atende-se ao modo por que a posse é exercida (ao exercício da posse), e não à sua constituição – não obstante ser o que resulta da Lei, entendo, tal como ORLANDO DE CARVALHO, que o momento relevante é o da data da aquisição. A posse é valorada «*em termos objetivos e não subjetivos*». Assim, «*se o exercício for tal, que uma pessoa de normal diligência, colocada na situação do titular do direito, daquele se teria apercebido, a posse é pública*»<sup>315</sup>. A posse oculta obsta a que os prazos da usucapião se iniciem, estes só começam a contar quando a posse se torna pública. Segundo ORLANDO DE CARVALHO<sup>316</sup>, «*a publicidade, conforme resulta da lei, mede-se pelos padrões de cognoscibilidade*

---

<sup>309</sup> Vd. art. 1261.º n.º 1 do CCiv..

<sup>310</sup> Vd. art. 1261, n.º 2 do CCiv..

<sup>311</sup> Sobre isto vd. CARVALHO FERNANDES, *Últ. Ob. cit.*, pág. 300, «*é manifestamente infeliz a técnica do Código Civil ao fazer referência a coação física, pois a noção deste instituto, em matéria de negócio jurídico, é aqui imprestável. Pretendeu-se por esta forma inadequada abarcar no art.º 1261.º, para caracterizar a posse violenta, tanto a violência sobre as pessoas como a violência sobre as coisas. Se se tiver isto presente, já se compreende que o Código faça, de seguida, apenas remissão para a noção de coação moral constante do seu art. 255.º.*».

<sup>312</sup> Por exemplo, posse titulada ou não titulada; posse de boa ou má fé.

<sup>313</sup> Para efeitos de qualificação da posse como violenta, a violência tanto pode ser exercida, diretamente, contra a pessoa ou, indiretamente contra aquela, através de atos de destruição ou danificação da coisa, traduzindo-se, portanto, numa forma de intimidação.

<sup>314</sup> Vd. art. 1262.º do CCiv.. Segundo CARVALHO FERNANDES, *Ob. cit.*, pág. 301 «*os interessados são, em geral, os titulares dos direitos cujos poderes o possuidor exerce, ou que são afetados pela sua atuação.*».

<sup>315</sup> Vd. CARVALHO FERNANDES, *ibidem*, pág. 302.

<sup>316</sup> Vd. ORLANDO DE CARVALHO, *Últ. Ob. cit.*, págs. 286 a 289.

(«...de modo a poder se conhecida...»), não pelo efetivo conhecimento», e «pode dizer-se que a posse é cognoscível se um interessado razoável (medianamente diligente e sagaz), colocada na posição do real interessado, dela tivesse percepção».

Assim, a usucapião está dependente da publicidade da posse, na medida em que este instituto não pretende retirar, sem mais, e de qualquer maneira, o direito da esfera jurídica do seu titular – o que está em causa é uma solução de equilíbrio entre os interesses do proprietário e o interesse económico-social de tais bens<sup>317</sup>.

#### 1.5. Modalidades de aquisição da posse<sup>318</sup>

A aquisição da posse pode ser originária ou derivada. Encontramos no artigo 1263.º do CCiv. estas duas modalidades repartidas. Assim, são formas de aquisição originária, previstas na Lei (porém, existem outras: acessão; ocupação; esbulho – a este a Lei refere-se em outros artigos): a prática reiterada, com publicidade, dos atos materiais correspondentes ao exercício do direito<sup>319</sup> e a inversão do título da posse<sup>320</sup>. Por seu turno, são formas de aquisição derivada: a tradição material ou simbólica da coisa, efetuada pelo anterior possuidor<sup>321</sup>, o constituto possessório<sup>322</sup> e a sucessão<sup>323</sup> e, (apesar de não prevista na Lei), incontestavelmente, a inversão do título de posse.

#### 1.6. Capacidade para adquirir a posse

Encontra-se regulado no artigo 1266.º do CCiv. que, “*podem adquirir posse todos os que têm uso da razão, e ainda os que não têm, relativamente às coisas suscetíveis de ocupação.*” Na teoria subjetiva a posse envolve, necessariamente, o *animus possidendi* que é, como vimos, a vontade de agir como titular de um direito real – por isso, sem essa

---

<sup>317</sup> Entendemos que para que haja lugar à usucapião, é necessário que da inércia do proprietário resulte ainda um desinteresse pela defesa do seu direito – e tal desinteresse afere-se pelo facto de o proprietário, não obstante saber que o seu direito está a ser atacado, nada fazer.

<sup>318</sup> Não é nosso objetivo desenvolver este tema, pelo que faremos apenas uma breve referência, na medida em que poderá relevar para sabermos se a posse é titulada ou não titulada. Para mais desenvolvimentos, vd. ORLANDO DE CARVALHO, Ob. cit., págs. 289 e segs.; CARVALHO FERNANDES, Ob. cit., págs. 312 e segs..

<sup>319</sup> Vd. art. 1263.º, al. a) do CCiv..

<sup>320</sup> Vd. art. 1263.º, al. d) do CCiv..

<sup>321</sup> Vd. art. 1263.º, al. b) do CCiv..

<sup>322</sup> Vd. art. 1263.º, al. c) do CCiv..

<sup>323</sup> Vd. art. 1255.º do CCiv..



vontade não há posse, não se vindo a adquirir. A posse pode adquirir-se pessoalmente ou por intermédio de outrem. Para a adquirir pessoalmente basta que o sujeito tenha a capacidade de entender e de querer suficiente para exercer os poderes de facto sobre a coisa.

Em suma, e como veremos mais à frente, a capacidade para adquirir a posse é menos ampla do que a capacidade para adquirir por usucapião – enquanto que a usucapião é um efeito jurídico, que o legislador pode regular como lhe aprouver; a posse, é uma situação de facto, de cujos pressupostos não se pode prescindir.

## CAPÍTULO 2 – DA USUCAPIÃO

### 2.1. Relevância e Fundamento do Instituto

Observámos, no capítulo anterior, que a posse é o caminho para a aquisição do Direito, nos termos do qual se possui, em termos definitivos, por parte do possuidor, quando este respeite determinados pressupostos. Desta forma, uma das principais funções da posse é a atribuição à mesma de um efeito aquisitivo do direito: a chamada usucapião.

O instituto da usucapião, previsto no artigo 1287.º e seguintes do nosso CCiv., não é de fácil compreensão pela comunidade, gerando grandes dúvidas, principalmente quanto à sua bondade, dado que poderá interferir com alguns padrões éticos.

Vamos ver, de seguida, o que entendemos ser o instituto da usucapião.

Aquele que possui, pode vir a adquirir um direito<sup>324</sup> contra o verdadeiro titular e, em consequência, este último vir a perdê-lo. Concretizando: por um lado, existe um indivíduo<sup>325</sup>, que está a explorar o bem<sup>326</sup> e, para tal efeito, vai envidando, ao longo dos anos, esforços tanto económicos como físicos; por outro lado, temos o verdadeiro proprietário do bem, mas que é inerte em relação a este, não explorando o seu valor económico. Ora, a Lei (e bem, na nossa opinião!), protege mais rapidamente o possuidor,

---

<sup>324</sup> Atentemos que o possuidor tem de estar na posse do direito durante um certo tempo, e essa posse tem de ser pública e pacífica. Só assim é que o possuidor do direito está em condições de adquiri-lo por usucapião.

<sup>325</sup> Um possuidor.

<sup>326</sup> Um imóvel, por exemplo. Assume-se como proprietário de um apartamento.

aquele que explora o valor económico do bem<sup>327</sup> – regemo-nos pela máxima “*Dormientibus Non Succurrit Ius*”<sup>328</sup>.

Face ao *supra* explanado, estamos em condições de compreender quais os fundamentos que levam ao instituto da usucapião. Desde logo, uma função social: verificados que estejam certos requisitos (exigíveis para a aquisição do direito por usucapião), existe uma prevalência do interesse público – salvaguardar o valor económico de um bem, mesmo contra o verdadeiro titular, porquanto este último não o reivindicou tempestivamente – isto é, não agiu com zelo e diligência na salvaguarda dos seus interesses. Assim, quando falamos deste instituto temos de ter sempre presente: a certeza e segurança jurídica quanto à titularidade dos bens (concretamente: a mesma pessoa tem o domínio de facto e o domínio do direito). Acresce o exercício da posse por parte daquele que não é titular do direito (que explora as utilidades económicas do bem).

Estamos perante uma forma de aquisição originária de direitos reais de gozo<sup>329</sup>. O possuidor (cumpridos que estejam os requisitos legais) adquire um direito *ex novo*. Ora, não podemos contrariar a relevância do instituto da usucapião, desde logo porque “*a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião*”, que “*em nada é prejudicada pelas vicissitudes registrais*”, valendo só por si.

Não obstante termos discorrido sobre os fundamentos e a relevância ínsitos ao instituto da usucapião, não poderemos deixar de ressaltar a questão que outrora se levantou acerca da constitucionalidade (ou não) da usucapião. Isto porque, tal instituto dá origem, como vimos, à perda ou privação (por vezes forçada) da propriedade por parte do até ali titular. A CRP, no seu artigo 62.º, n.º 2, estabelece que “*fora dos casos previstos na Constituição, a expropriação por utilidade pública só pode ser efetuada mediante*

---

<sup>327</sup> No entanto, o verdadeiro titular tem sempre oportunidade de defender o seu direito, usando, para tanto, a ação de reivindicação, que é imprescritível – *cfr.* art. 1313º do CCiv.. Acresce que, os prazos de usucapião só começam a correr a partir do momento em que a posse se torna pública e pacífica – *cfr.* art. 1297º do CCiv., ou seja, só após o titular do direito deixar de estar sob coação e ter a possibilidade de conhecer o exercício de uma posse contrária. Nestes termos, o seu direito não será restringido ou preterido, conquanto que o defenda, tempestivamente, isto é, desde que coloque termo à sua inércia, em tempo, não vem a sofrer as consequências de tal atitude – perder a titularidade do bem.

<sup>328</sup> Máxima muito utilizada no Brasil. No mesmo sentido *vd.* MENEZES CORDEIRO, “*Da usucapião de imóveis em Macau*” in ROA, ano 53.º (1993), vol. I, p.38, que «*a usucapião realiza a velha aspiração histórico-social de reconhecer o domínio a quem, de facto, trabalhe os bens disponíveis e lhes dê utilidade pessoal e social*».

<sup>329</sup> *Vd.* art. 1287.º do CCiv..

*pagamento de justa indemnização*”. Sucede que, a CRP não prevê o instituto da usucapião, assim como não prevê que o usucapiente indemnice o até ali titular do direito.

Questiona-se, desta forma, se o anterior titular do direito terá direito a alguma indemnização? Sobre esta questão, nomeadamente no que respeita a bens imóveis, VASSALO ABREU<sup>330</sup>, num comentário ao Ac. do Tribunal Constitucional n.º 205/2000 considerou<sup>331</sup> que «*sendo a usucapião uma forma de desapropriação forçada (...), carece de uma explícita credencial constitucional*». Concluiu, assim, pela inconstitucionalidade do instituto, «*na medida em que não se prevê qualquer esquema indemnizatório*», criticando o facto de «*contrariamente ao que sucede nos casos paradigmáticos de expropriação, por utilidade pública, na usucapião (não obstante o proprietário ficar forçadamente privado do seu direito), não se tem colocado a questão do direito a indemnização*».

Ora, pese embora sermos totalmente a favor do instituto da usucapião, questionamos se, para a sua verificação, a Lei não deveria exigir o pagamento de uma indemnização ao anterior titular (sob pena, claro está, de inconstitucionalidade – mas não só, também por uma questão de justiça, afinal, o verdadeiro titular do direito vai ficar sem o direito). A usucapião é, de facto, uma forma de desapropriação forçada, originada por motivos de interesse económico e, por isso, deveria exigir-se uma justa indemnização por parte do usucapiente. Em suma, a *ratio* do n.º 2 do artigo 62.º da CRP está igualmente presente no instituto da usucapião, dado que o usucapiente beneficia do bem e do seu valor económico em grande parte às custas do seu verdadeiro titular. Portanto, somos da opinião que o Legislador deveria pensar de *iure contituendo*, em impor que o usucapiente compensasse, de alguma forma, o titular do bem que vê o seu direito preterido.

## 2.2. Pressupostos Gerais

O instituto da usucapião é um dos principais efeitos da posse. Porém, nem toda a posse é suscetível de conduzir à usucapião – além de esta última ter de ser invocada, tem de cumprir inúmeros pressupostos, nomeadamente: existência da posse, características da posse para efeitos de aquisição por usucapião, direitos usucapíveis, prazos, ao titular do

---

<sup>330</sup> *Vd. ac. do Tribunal Constitucional n.º 205/2000, processo n.º 390/96, relatado por Maria dos Prazeres Pizarro Beleza, disponível em <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/>.*

<sup>331</sup> Apesar de o referido acórdão ter confundido a figura da acessão industrial com a usucapião.

direito tem de lhe ser imputada a inércia pela não reivindicação, tempestiva, do direito e a usucapião tem de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente.

Vejamos, de seguida, cada um deles.

### 2.2.1. Existência da posse

Remetemos *brevitatis causa* para o capítulo anterior<sup>332</sup>.

### 2.2.2. Características da posse para efeitos de aquisição por usucapião

Sabemos já que existem duas características da posse que são *conditio sine qua non* para que um direito seja suscetível de ser adquirido por usucapião: é imprescindível que a posse seja pacífica e pública. Também neste ponto remetemos *brevitatis causa* para o capítulo anterior<sup>333</sup>.

A acrescer a estas duas características, é ainda condição fundamental que a posse do direito seja exercida em nome próprio – *a contrario sensu*, artigo 1253º al. c) do CCiv.<sup>334</sup>.

### 2.2.3. Direitos usucapíveis

Nos termos do artigo 1287.º do CCiv.<sup>335</sup> só a posse exercida nos termos de um direito real de gozo pode conduzir à usucapião. No entanto, nem todos os direitos reais de gozo são suscetíveis de ser adquiridos por usucapião. Por um lado, as servidões não aparentes e, por outro, os direitos de uso e habitação<sup>336</sup> são insuscetíveis de usucapião. No que diz respeito às servidões não aparentes, o Código Civil define-as como aquelas que “*não se revelam por sinais visíveis e permanentes*” – ora, diga-se, desde já que inexistente motivo para as servidões não aparentes serem insuscetíveis de ser adquiridas por usucapião (pois, mesmo perante terceiros só seriam oponíveis se registadas). Ademais, a posse em termos

---

<sup>332</sup> Págs. 85 a 96 da presente dissertação.

<sup>333</sup> Págs. 94, 95 e 96 da presente dissertação.

<sup>334</sup> “São havidos como detentores ou possuidores precários: (...) c) os representantes ou mandatários do possuidor e, de um modo geral, todos os que possuem em nome de outrem”.

<sup>335</sup> “A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação: é o que se chama usucapião”.

<sup>336</sup> *Vd.* arts. 1293.º e 1548.º, n.º 1, ambos do CCiv..

de servidão não aparente (sem sinais visíveis e permanentes) pode ser pública – por exemplo: posse em termos de uma servidão de passagem sobre um terreno arenoso - o possuidor passa, à vista do proprietário, mas não ficam sinais, pois com o vento desaparecem as marcas de passagem.

Já no que diz respeito ao direito de uso e habitação, a Lei atribuiu-lhe um caráter *intuitu personae*, isto é, «é um direito de natureza pessoal, que não pode ser transmitido (artigo 1488.º do CCiv.)»<sup>337</sup>. Admitir, aqui, a aquisição por usucapião seria abrir a porta à fraude à Lei – isto porque, o titular do direito de uso e habitação, contra a Lei, poderia celebrar um negócio tendente à transmissão do direito; a outra parte não adquiriria o direito, pois este é intransmissível, mas passava a exercer posse formal como titular do direito de uso ou do direito de habitação e, decorridos os anos previstos na Lei, usucapiava.

#### 2.2.4. Prazos da usucapião

Para que um direito seja suscetível de ser adquirido por usucapião é primordial que se cumpram prazos, que variam não só de acordo com as características da posse, como também com o tipo de bem em causa (se móvel ou se imóvel e sendo móvel se sujeito a registo ou não).

Em primeiro lugar, a posse tem de ser contínua<sup>338</sup>. Em segundo lugar, quando a posse tiver sido constituída com violência ou tomada de modo oculto, os prazos para a usucapião só começam a contar quando a violência cesse ou a posse se torne pública<sup>339</sup>. Em terceiro lugar, urge esclarecer que a contagem de tais prazos é realizada de acordo com as regras do artigo 279.º *ex vi* artigo 296.º, ambos do CCiv.. Por último, é ainda possível a invocação da usucapião se estiverem cumpridos os prazos de posse, sem prejuízo de esta já se ter perdido<sup>340</sup>.

Depois destas breves notas introdutórias, atentemos, agora, como se contam os prazos da usucapião quando estão em causa bens móveis e, de seguida, bens imóveis.

---

<sup>337</sup> *Vd.* PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”.

<sup>338</sup> Por tal motivo, torna-se necessário atender à interrupção ou suspensão da posse – art. 1292.º do CCiv..

<sup>339</sup> *Vd.* art. 1297.º do CCiv..

<sup>340</sup> *Vd.* art. 1267.º do CCiv..

Quanto aos bens móveis, há que ter em atenção se são bens sujeitos a registo ou não. Assim, quando estão em causa bens sujeitos a registo – havendo esse registo do título, e sendo a posse de boa fé, o prazo para a usucapião é de 2 anos<sup>341</sup>. Ao passo que, se a posse for de má fé, mesmo havendo registo, o prazo já será maior, de 4 anos<sup>342</sup>. Quanto aos bens móveis sobre os quais não existe título, ou este não esteja registado, o prazo para usucapião, quer a posse seja de boa ou de má fé, será de 10 anos<sup>343</sup>. Por seu turno, para os bens móveis não sujeitos a registo, o prazo para usucapião varia consoante estejamos perante uma posse titulada e de boa fé – aqui o prazo é de 3 anos<sup>344</sup> ou perante uma posse não titulada, seja de boa ou má fé – aqui o prazo é de 6 anos<sup>345</sup>.

Ainda neste ponto, e a título de curiosidade, existem casos em que o bem que está na posse de um sujeito – posse essa violenta e oculta – passa a estar na posse de um terceiro de boa fé<sup>346</sup>. Nestes casos, o possuidor (de boa fé) adquire o direito de titularidade sobre o bem, passados 4 anos desde a constituição da posse – se esta for titulada ou passados 7 anos – se esta for não titulada<sup>347</sup>.

Já no concerne aos bens imóveis, os prazos para a usucapião variam de acordo com o título (ou não) e de acordo com a sua boa fé (ou má fé). Desta forma, se a posse for titulada, registada e de boa fé, o prazo de usucapião é de 10 anos<sup>348</sup>, já se for também ela titulada, registada, mas de má fé, o prazo de usucapião passará a ser de 15 anos<sup>349</sup>. Por seu turno, se não houver registo do título de aquisição, mas houver registo da mera posse, sendo esta de boa fé, o prazo de usucapião é de 5 anos, contados deste a data do registo<sup>350</sup>. Sendo aquela de má fé, o prazo é de 10 anos<sup>351</sup>. Por último, se a posse for de boa fé (não

---

<sup>341</sup> *Vd.* art. 1298.º, al. a) do CCiv..

<sup>342</sup> *Ibidem.*

<sup>343</sup> *Vd.* art. 1298.º, al. b) do CCiv..

<sup>344</sup> *Vd.* art. 1299.º do CCiv..

<sup>345</sup> *Ibidem.*

<sup>346</sup> *Vd.* art. 1300.º, n.º 2 do CCiv..

<sup>347</sup> Sobre isto *vd.* MENEZES CORDEIRO, Ob, cit., que entende que apesar de a Lei não atribuir eficácia ao registo da mera posse, quanto aos móveis (como faz para os imóveis), deveria admitir-se tal eficácia, por aplicação analógica.

<sup>348</sup> *Vd.* artigo 1294.º, al. a) do CCiv

<sup>349</sup> *Vd.* art. 1294.º, al. b) do CCiv..

<sup>350</sup> *Vd.* art. 1295.º, n.º 1, al. a) do CCiv..

<sup>351</sup> *Vd.* art. 1295.º, n.º1, al. b) do CCiv..

obstante a ausência de registo do título ou da mera posse), o prazo para a usucapião é de 15 anos, já se a posse for de má fé, o prazo é de 20 anos<sup>352353</sup>.

Ainda uma última nota no que respeita aos prazos na sucessão e acessão<sup>354</sup>, se faltar tempo ao possuidor, que está a possuir o bem naquele momento, a Lei permite juntar o tempo de posse do antecessor. Assim, na sucessão da posse – sucessão *mortis causa* – a Lei permite que com a morte do possuidor, a posse se transmita para os seus sucessores, logo após o momento da sua morte e independentemente da apreensão material da coisa<sup>355</sup>. Na acessão da posse – sucessão *inter vivos* – a Lei permite, igualmente, que quando existam atos de transferência da posse, os tempos destas se juntem<sup>356</sup>. Desde que se una o tempo de posse adquirida *inter vivos* e derivadamente, ao tempo de posse imediatamente anterior ou a diversos períodos desde que, consecutivos. O que não se admite são hiatos. Acresce que, as posses podem ser de natureza diferente e ter características diferentes. Nesse caso adquire-se por usucapião o direito de menor âmbito e o prazo conta-se tendo em conta a posse com as piores características.

#### 2.2.5. Imputabilidade da inércia

Conforme referido *supra* (a propósito do caráter público e oculto da posse), o tempo de usucapião só começa a correr quando a posse se torne pública, isto é, suscetível de ser conhecida pelos interessados, nomeadamente pelo verdadeiro titular do direito, porquanto o instituto da usucapião não pretende retirar o direito da esfera jurídica do verdadeiro titular – o que está em causa é que o interesse económico social do bem se mantenha.

Assim, para haver lugar à usucapião é necessário, para além da inércia do verdadeiro titular do direito (isto é, que o proprietário do bem não tenha um interesse económico-social sobre ele), que esse desinteresse pela exploração e defesa do bem lhe seja imputável – não obstante saber que o direito está a ser violado por outrem, nada fazer.

---

<sup>352</sup> *Vd.* art. 1296.º do CCiv..

<sup>353</sup> Torna-se importante lembrar que a posse titulada presume-se de boa fé, e a não titulada, de má fé – *cfr.* art. 1260.º, n.º 2 do CCiv., contanto que o título seja provado por aquele que o invoca, nos termos do art. 1259.º, n.º 2 do CCiv..

<sup>354</sup> Entendemos com MENEZES CORDEIRO quanto à exigência de um vínculo entre os dois possuidores sucessivos, e este vínculo verifica-se nos casos em que há transferência da posse, por força de um título abstratamente idóneo à transmissão do direito nos termos do qual se possui.

<sup>355</sup> *Vd.* art. 1255.º CCiv..

<sup>356</sup> *Vd.* art. 1256.º do CCiv..

### 2.2.6. Necessidade de invocação

Para que um bem seja adquirido por usucapião, é necessário a invocação – esta não opera automaticamente (*ipso iure*), carece sempre de ser invocada, conforme o disposto no artigo 1292.º aplicável *ex vi* o artigo 303.º, ambos do CCiv.. Desta forma, qualquer pessoa com interesse em que o bem seja adquirido por usucapião pode invocá-la, nos termos do artigo 305.º, n.º 1 *ex vi* artigo 1292.º do CCiv.. Uma vez invocada, os efeitos da usucapião retroagem à data do início da posse, conforme dispõe o artigo 1288.º do CCiv..

A usucapião pode ser invocada judicial ou extrajudicialmente. No entanto, o reconhecimento judicial de direitos no Tribunal só ocorre de forma subsidiária – isto é, os Tribunais só intervêm quando existe uma situação de litígio. Nos casos em que a invocação da usucapião é feita extrajudicialmente, o reconhecimento de direitos ocorre através de um processo de justificação (de direitos) – que corre nas Conservatórias do Registo Civil<sup>357</sup>.

## Parte III – Usucapião de Partes Comuns

Chegámos ao tema central do nosso estudo. Vamos, neste capítulo, tentar compreender e alcançar resposta a algumas das questões mais debatidas no nosso ordenamento jurídico.

Atentemos.

### 1. Considerações Iniciais

A pergunta primordial e central que se nos afigura pertinente colocar, em primeira instância, e antes de qualquer análise ou opinião nossa, é: poderá um condómino adquirir

---

<sup>357</sup> A invocação extrajudicial da usucapião dá-se perante o notário, ou perante o conservador – neste último caso, correndo o processo nos serviços de registo predial – cfr., respectivamente, arts.89º e segs. do CNot e arts.120º e segs. do CRegPred. Daqui podemos inferir que a usucapião é registada. Porém, seguindo o entendimento de MÓNICA JARDIM, Ob. cit., «a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião». A usucapião «em nada é prejudicada pelas vicissitudes registrais; vale por si». Pelo que, «o que se ficou no registo passa à frente dos títulos substantivos existentes, mas nada pode contra a usucapião. Deste modo, prevalecerá a usucapião».



a propriedade exclusiva de uma parte comum, ou poderá um condómino adquirir a propriedade exclusiva de uma fração autónoma, que não está especificada como tal como título constitutivo? Esta é, sem margem para dúvidas, uma questão que suscita discórdia, tanto na Doutrina como na Jurisprudência. Já muita tinta se gastou para tentar chegar a alguma conclusão unânime, porém, sem sucesso. SANDRA PASSINHAS, já oportunamente escreveu sobre a aquisição da coisa comum por usucapião, anuindo que um condómino pode adquirir a propriedade sobre uma parte comum através do instituto da usucapião, « *todavia, esta pressupõe uma posse exclusiva, isto é, incompatível com a possibilidade do gozo comum da coisa. O condómino pode usucapir a propriedade de partes comuns do edifício, com a condição de que o seu gozo, pelo tempo necessário à prescrição, seja exclusivo*»<sup>358</sup>. Também nós, seguimos este entendimento, como se irá compreender melhor adiante.

Ora, discorremos já, neste estudo, sobre o que são frações autónomas e partes comuns de um prédio: frações autónomas são as que constam do título constitutivo da propriedade horizontal como tal, cumprindo todos os requisitos que lhes são inerentes (os do artigo 1415.º do CCiv.) e partes comuns, *a contrario*, são todas as partes que não estejam especificadas no título constitutivo, e todas as que o são por força da Lei.

A este propósito, olhemos, uma vez mais, para o artigo 1421.º do CCiv.: o n.º 1 apresenta-nos as partes que são imperativamente comuns<sup>359</sup>. O n.º 2 do predito artigo conduz a uma presunção, na medida em que todas as frações autónomas que não sejam identificadas no título constitutivo como tal, e todas as partes comuns que não o sejam no sentido do n.º 1, consideram-se presumivelmente comuns – presunção esta ilidível – artigo 350.º, n.º 2 do CCiv., porquanto podemos demonstrar que a parte comum foi atribuída no título constitutivo da propriedade horizontal a algum dos condóminos (n.º 3 do *supra* referido artigo), ou que foi adquirida por usucapião por algum dos condóminos – ainda que tais aquisições não sejam assim tão lineares.

---

<sup>358</sup> PASSINHAS, Sandra, “*A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”, Edições Almedina, S.A., Abril, 2006, pág. 153.

<sup>359</sup> Entendemos não ser um elenco taxativo, na medida em que existirão mais partes comuns em prédios constituídos em propriedade horizontal que não poderão, tendo em conta a sua utilidade e função, transforma-se numa fração autónoma.

Aqui chegados, a pergunta que se instala é: o que distingue partes imperativamente comuns de partes presumivelmente comuns<sup>360</sup>? As partes imperativamente comuns, são as zonas do prédio que nunca poderão ser propriedade exclusiva de um só condómino (ou mesmo destruídas) – porque são partes componentes do prédio, fazem parte da estrutura do edifício (sem elas o prédio inexistiria) – exemplificando, falamos dos alicerces, das colunas, dos pilares, das paredes mestras ou até o solo – bem como, as partes que integram o prédio e sem as quais as frações não teriam autonomia funcional (corredores, átrio de entrada, desde que sirvam diversas fracções, e instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado e semelhantes). São insuscetíveis de apropriação individual, na medida em que têm uma função capital e uma utilidade que exercem no interesse coletivo e em relação a todo o prédio. Também SANDRA PASSINHAS assim o entende, quando refere que um condómino pode, efetivamente, usucapir a propriedade de uma parte comum do prédio, conquanto essa propriedade seja exclusiva mas, *«tal não pode verificar-se, por exemplo, em relação ao telhado, para o qual é conceptualmente insuprível a utilização pelos outros condóminos, por efeito da conatural destinação de tal coisa à cobertura do edifício. Pela sua própria natureza, as coisas imperativamente comuns não são suscetíveis de apropriação individual»*<sup>361</sup>.

Já as partes presumivelmente comuns, podem ser afetadas ao uso exclusivo de um condómino no título constitutivo, ou mesmo posteriormente, desde que cumpridos determinados requisitos.

Neste sentido, quais são as partes comuns de um prédio constituído em propriedade horizontal que podem ser adquiridas, em termos de direito de propriedade, por um condómino? Já referimos acima que, as partes imperativamente comuns são insuscetíveis de apropriação individual, apesar de poderem estar afetadas ao uso exclusivo de um só condómino. Já as partes presumivelmente comuns, estas sim, poderão vir a tornar-se propriedade exclusiva de um só condómino. Assim: poderá um sócio ser adquirido por

---

<sup>360</sup> E esta pergunta pode parecer inútil, aos olhos de um estudante de Direito e especialista na matéria, mas lembremo-nos que, os proprietários de um imóvel num prédio constituído em propriedade horizontal, não fazem a menor ideia que as partes comuns podem ser imperativamente comuns ou presumivelmente comuns. E sendo este o foco maior do nosso estudo, consideramos relevante responder a esta questão, até porque nos irá ajudar a compreender mais do nosso trabalho daqui em diante.

<sup>361</sup> PASSINHAS, Sandra, Ob cit., pág. 153.

um condómino? E uma garagem pode ser propriedade exclusiva de um só condómino? E a chamada casa da porteira? E um pátio interior ou os vestíbulos?

Analisemos alguns destes exemplos.

Um edifício constituído em propriedade horizontal em que existe, por exemplo, uma cave, que está autonomizada (como se de uma fração autónoma se tratasse) – mas que, aquando da constituição da propriedade horizontal, não foi especificada no título constitutivo como tal. Poderá um condómino vir a adquirir a propriedade exclusiva dessa cave? Para melhor compreender este quesito atentemos num caso real e concreto plasmado no douto acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20.05.2010, relatado por Carlos Valverde<sup>362</sup>: onde vieram os AA. pedir a condenação dos RR. a reconhecerem que os primeiros adquiriram por usucapião o direito de propriedade sobre a cave. Ora, este espaço, que corresponde à “cave frente”, apesar de ter sido sempre uma parte individualizada do prédio não foi constituído em fração autónoma – como tal, ficou sempre a constar como parte comum no título constitutivo. Porém, foram feitas obras nesse espaço do prédio que consistiram na edificação de um apartamento destinado a arrecadação, com uma assoalhada e casa de banho. Terminadas as obras, os AA. utilizam aquele espaço como se de uma verdadeira fração autónoma se tratasse e agem como exclusivos proprietários dele – *«em 1976, ficaram na posse do mesmo e das suas chaves de acesso e, utilizam a cave frente como arrecadação de bens pessoais, aí colocando objetos antigos, malas e outros objetos, tendo-a dado de arrendamento, para escritório, recebendo as rendas, passando recibos e pagando os respetivos impostos»*. Um dos Réus contestou impugnando a factualidade vertida nos autos – *«o espaço intitulado cave frente, tal como o espaço casa da porteira não estão autonomizados na escritura de propriedade horizontal e as respetivas áreas não estão afetadas ao uso de nenhum condómino em especial, sendo que nunca antes de 2006 os AA. assumiram publicamente ou divulgaram a utilização e a pretensão de se apropriarem desse espaço (...)»*<sup>363</sup>. A verdade é que os AA., no ano de 1986, tentaram, junto da Câmara Municipal, requerer a legalização do espaço correspondente à cave. E, desde 1976, que usam a cave como fração autónoma,

---

<sup>362</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 1727/07.1TVLSB.L1-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>363</sup> Bem sabemos que o condómino quando está a usucapir não precisa de o publicitar, basta que o exercício dessa posse seja público e suscetível de ser conhecido por qualquer interessado. Como nos parece, aliás, ser o caso de qualquer condómino que exerça a posse em termos de direito de propriedade de uma parte comum de um prédio, pois não o fará (até porque é praticamente impossível) às escondidas dos restantes condóminos.

dando-a de arrendamento, pagando impostos, suportando gastos e todas as obras de edificação daquele espaço. Mas a verdade é que a “cave frente” não foi construída em fração autónoma. Assim, está em causa saber se o espaço correspondente à “cave frente” pode vir a ser adquirido pelos AA. e tornar-se propriedade exclusiva dos mesmos? Citando SANDRA PASSINHAS, «*para a usucapião de parte comum pelo condómino não basta que os outros condóminos se tenham absterido de usar a coisa comum, pois o direito de propriedade não se extingue pelo não-uso. O poder de facto que um dos condóminos exerça sobre a quota dos outros não pode determinar a usucapião enquanto não for unívoco, sendo possível determinar se ele possui a quota de outrem no seu próprio e exclusivo interesse et animo dominio ou por conta dos outros condóminos, os quais têm a disponibilidade material de toda a coisa comum. O comportamento do condómino sobre a coisa tem de ser idóneo a inverter o título de posse, não basta uma utilização da coisa mais intensa do que a dos outros condóminos*»<sup>364</sup>. Neste sentido, concluiu este colendo Tribunal (e bem, em nosso entender!) que «*mesmo a entender-se que, sendo omissa qualquer referência no título da propriedade horizontal ao espaço questionado, este é de ter como parte comum, pois a regra é a de que tudo que não estiver descrito no título constitutivo como parte própria é propriedade comum dos condóminos (art. 1418º, 1), (...)*»<sup>365</sup>. «*Estamos, pois, perante uma situação típica de posse pelos AA. do espaço ajuizado e, tendo esta durado mais de 20 anos, eles adquiriram, por usucapião, mesmo na ausência de título e seu registo e ainda que de má fé, o respetivo direito de propriedade (arts. 1287º e 1296º do CC), (...), acompanhando-se, por isso, a sentença quando reconhece aos AA. o direito de propriedade sobre o espaço questionado (...)*»<sup>366</sup>.

Em suma, infere-se desta análise que, uma cave, sendo uma parte comum do prédio, pode vir a tornar-se propriedade exclusiva de um condómino, exercendo este o respetivo direito de propriedade sobre ela.

Mas não nos ficaremos por aqui. Observemos, agora, qual a opinião dos nossos Tribunais (e que, desde já, afirmamos ser também a nossa) sobre os vestíbulos<sup>367</sup>. Para tanto, atentemos no douto acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 23.06.2021,

---

<sup>364</sup> PASSINHAS, Sandra, Ob. cit., págs. 147 e 148.

<sup>365</sup> Destaque nossos.

<sup>366</sup> Destaque nossos.

<sup>367</sup> Por vestíbulos entendemos ser a primeira divisão à entrada de um edifício e desde a qual se passa às divisões principais (átio) ou o espaço antes da entrada principal de um edifício (pátio), in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2023.

relatado por António Figueiredo de Almeida<sup>368</sup>: os AA. vieram intentar ação declarativa, pedindo a condenação dos RR. a declararem que o pátio ou átrio é parte comum e livremente acessível e condenados a desimpedir totalmente o referido espaço entregando-o livre de pessoas e bens ao condomínio. Alegaram os AA. que os RR. «*são donos da fração autónoma identificada pelas letras “BT”, no quinto andar (recuado), bloco 1 e terraço do lado poente, ao mesmo nível, do edifício constituído em propriedade horizontal (...). Referem que todas as frações são servidas de patamar de acesso a escadas e elevador que servem exclusivamente o denominado Bloco 1 do Edifício (...)*». E até aqui tudo correto. Todavia, alegaram os AA. que «*viram-se impedidos de aceder à única caixa de serviço de televisão/audiovisual do Bloco 1 em referência e que se encontra instalada na área do patamar do 5º andar, pois este andar estava acessível apenas aos proprietários da fração “BT” ou quem eles autorizem, porquanto a porta de acesso das escadas comuns ao patamar comum, encontra-se bloqueada, através do elevador, o acesso ao 5º e último andar do Bloco 1 do Edifício. (...) Afirmam ainda que os primeiros réus, com o seu comportamento, violam a lei e o título constitutivo da propriedade horizontal, porquanto o patamar em causa é parte comum do edifício (...)*». Contestaram os RR. impugnando a matéria de facto e «*alegando que a área de acesso ao 5º andar, fração BT é parte integrante desta fração, assim estando definida e delimitada aquando da constituição da propriedade horizontal do edifício, para além de terem invocado a aquisição por usucapião do referido espaço.*» Colhidos os factos, entendeu o Tribunal recorrido que «*o patamar do 5º andar do Bloco 5 do Edifício em questão, tal como os demais patamares, é parte comum do mesmo e, como tal, deve estar acessível a todos os condóminos. Basta, para tanto ler o ponto 9 dos factos provados onde se refere que “consta do título de modificação da propriedade horizontal sob a rubrica “Entradas e Zonas Comuns” o seguinte: “O Bloco Um localiza-se no lado sul/nascente e as frações nele situadas, designadas pelas letras AS, AT, BA, BB, BG, BH, BN, BO, e **BT**, têm entrada privativa, com saída direta para a parte comum e desta para a zona envolvente, sendo de utilização comum das mesmas o elevador e respetiva casa das máquinas, e delas, conjuntamente com as frações localizadas na cave, o respetivo **hall de entrada, suas escadas e patamares**” (negrito nosso). (...) Sustentam os apelantes que a propriedade do patamar do 5º andar resultaria inequivocamente da destinação objetiva e afetação material daquele espaço. (...) a pretensão dos apelantes não tem qualquer*

---

<sup>368</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 1613/19.2T8BCL.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*suporte legal.» In casu, o Tribunal da Relação sufragou o entendimento do Tribunal de 1.ª instância (e bem), porquanto «alguma jurisprudência tem admitido a possibilidade de aquisição por usucapião. (...) Porém, note-se que **tal não é permitido nas situações a que se refere o nº 1 do referido artigo 1421º Código Civil, onde se consideram imperativamente comuns os vestíbulos.** (...) Como referem os Professores Pires de Lima e Antunes Varela, no seu Código Civil anotado, Volume III, em anotação ao artigo 1421º, “relativamente às entradas, vestíbulos, escadas e corredores, o artigo 1421º adotou uma fórmula manifestamente destinada a solucionar as dúvidas que a esse respeito se têm levantado na doutrina e na jurisprudência italiana, perante a fórmula equívoca do nº 1 do artigo 1117º (...). A redação da nossa lei mostra que **houve a intenção de considerar comuns (a todos os condóminos) mesmo aquelas entradas, vestíbulos, escadas e corredores cujo uso seja apenas comum a um grupo deles ou cuja aptidão objetiva (passagem) aproveite só a alguns deles. Se, porém, o proveito (objetivo) se referir a um só dos condóminos, nada impedirá já que a parte do edifício em causa, integre a propriedade exclusiva da respetiva fração (...). Será necessária, no entanto, para este efeito, uma destinação objetiva, não bastando para afastar o regime estabelecido no nº 1 do artigo 1421º que de determinada escada (vestíbulo, corredor, etc.) se sirva apenas, de facto, o proprietário de uma fração autónoma. Sempre que os elementos em questão sejam utilizáveis (ainda que apenas potencialmente) por mais do que um condómino, deverão considerar-se forçosamente comuns (...).”**»<sup>369</sup>. Analisado este acórdão, os vestíbulos são partes imperativamente comuns e, por isso, insuscetíveis de apropriação individual por parte de um condómino. Porém, se o uso de uma dessas partes comuns aproveitar só a alguns condóminos em virtude de uma destinação objetiva – não bastando que um condómino se sirva apenas de facto de tal parte – e, por isso, integrar uma fracção autónoma ou se puder dar origem a uma nova fracção, já poderemos considerá-las próprias.*

Em suma, eis o que queríamos alcançar com esta análise: i) os vestíbulos/entradas/átrios são considerados partes imperativamente comuns e, nesta medida, insuscetíveis de vir a ser adquiridos, em termos de direito de propriedade, por um condómino; ii) no entanto, esta regra poderá vir a ser derrogada pela destinação objetiva que um condómino faça dessa parte. Sempre que as partes comuns sejam utilizáveis, ainda que apenas potencialmente, por mais do que um condómino, estas

---

<sup>369</sup> Destaque nossos.

deverão considerar-se, claro está, forçosamente comuns – e aqui está o ponto: para que um condómino adquira a propriedade de uma parte comum tem de fazer uma destinação objetiva da mesma (não basta servir-se apenas de facto), e esse uso tem de ser exclusivo.

Prosseguindo. E o sótão? É uma parte presumivelmente comum (artigo 1421.º, n.º 2 do CCiv.) – presunção esta ilidível por quem, sobre a parte comum, exerceu atos de posse, por tempo e forma suficientes, para adquirir o correspondente direito de propriedade por usucapião. Importa perceber se, afinal, o sótão pode vir a ser adquirido em termos de direito de propriedade por um condómino. Sendo parte comum, é o sótão suscetível de ser adquirido por usucapião?<sup>370</sup> «(...) São consideradas comuns por exclusão de partes, todas aquelas que no respetivo título de constituição de propriedade horizontal, não foram especificadas como frações autónomas e individualizadas, dividindo-se então em partes imperativamente comuns e partes presuntivamente comuns. O sótão é parte comum de igual uso por todos os condóminos, ainda que com entrada exclusiva por um dos andares, a menos que o seu uso exclusivo tenha sido atribuído no título constitutivo da propriedade horizontal ao condómino por cuja fração se faz o acesso. Não sendo, no entanto, parte imperativamente comum, nada impediria que fosse especificado como fração autónoma no título constitutivo da propriedade horizontal, ou objeto de aquisição por usucapião, desde que num caso e noutra, fossem observados os requisitos previstos no artº 1415 do C.C. – unidade distinta e independente, com acesso próprio e direto à via pública ou a parte comum do prédio»<sup>371372</sup>. Face ao exposto, ressalta à evidência que também o sótão pode ser suscetível de apropriação individual, por um condómino, e este pode adquirir o direito de propriedade sobre tal parte comum – tudo dependente, claro está, do caso concreto.

Encontradas que estão algumas partes comuns suscetíveis de apropriação individual, o passo que se segue é perceber como é que um condómino pode ter a propriedade exclusiva de uma parte comum? Como é que isso se processa jurídica e legalmente?

---

<sup>370</sup> Não iremos discorrer, por ora, sobre os requisitos formais e administrativos que se terão de verificar sempre, em todo os casos (*conditio sine qua non*), para que se possa adquirir o direito sobre uma parte comum por usucapião. Vamos só concentrar-nos no facto de um sótão poder vir a ser suscetível de apropriação individual por um condómino.

<sup>371</sup> *Vd.* ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 25.01.2018, processo n.º 23327/15.2TBLSB.L1-6, relatado por Cristina Neves e, atentemos ainda, no ac. do mesmo Tribunal, de 20.12.2022, processo n.º 405/20.0T8MTA.L1-7, relatado por Amélia Alves Ribeiro, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>372</sup> Destaque nossos.

## 2. Procedimentos para que um condómino possa adquirir uma parte comum por usucapião

Imaginemos, um condómino que está a usufruir ininterruptamente de uma parte comum de um prédio constituído em propriedade horizontal. Os outros condóminos até sabem que o vizinho de cima está a fazer um uso exclusivo daquela parte comum mas nada reivindicam por estarem convictos de que sendo uma parte comum é compropriedade de todos os condóminos. Mas a verdade é que, o tal vizinho de cima vem, decorridos 20 ou 15 anos, invocar a aquisição do direito de propriedade daquela parte comum por usucapião. Como é que será que os outros condóminos podem reagir? Será que o vizinho pode invocar, sem mais, a aquisição em termos de direito de propriedade daquela parte comum?

Vejamos.

Sabemos já que pode integrar-se, numa fração autónoma, uma parte presuntivamente comum (ex: logradouro) e, nesse caso, pertencer apenas àquele condómino. Mas, atentemos nas várias hipóteses que podem ser dadas a uma parte presumivelmente comum: i) pode, de acordo com o título, se nada constar em contrário, ser comum e, por isso pode ser usada por todos nos termos do art. 1406.º (isto é, em compropriedade); ii) pode ser comum, mas ter o uso afeto a apenas um condómino; iii) pode ser própria, porque integrada em uma fração autónoma; iv) pode ser própria, por constituir, ela própria, uma fração autónoma.

Mas, e quando nada diz o título constitutivo? Como pode um condómino garantir que aquela parte comum – de que faz uso exclusivo há décadas – será sua propriedade, através do instituto da usucapião?

O primeiro requisito que tem de estar verificado é, claro está, a posse daquela parte comum (do sótão, da garagem, da casa da porteira, etc.). Analisámos já, detalhadamente, o regime subjacente à posse e, concomitantemente, à usucapião, para os quais remetemos na íntegra<sup>373</sup>. Assim, para haver a posse de um imóvel<sup>374</sup> tem de existir, em primeira instância, *corpus* e *animus*. Isto é, exercício do poder de facto sobre a coisa e a vontade de adquirir o direito nos termos do qual possui – um elemento empírico e um elemento

---

<sup>373</sup> Cfr. Parte II, capítulos 1 e 2 da presente dissertação – págs. 85 a 103.

<sup>374</sup> E, note-se, direito usucapível – mais sobre isto *vd.* pág. 100 do presente trabalho, para onde remetemos na íntegra.



psicológico, respectivamente. Para haver posse – e essencialmente que a mesma possa levar à aquisição por usucapião – tem de existir um poder de facto, exclusivo, sobre a coisa e a vontade de adquirir aquele direito<sup>375</sup>. Ademais, para além do *corpus* e do *animus*, para que se possa estar na posse de um direito e, desta forma, começar a contar o prazo para aquisição do mesmo por usucapião, tem de estar verificadas determinadas características: não podemos estar perante uma posse oculta ou violenta; mas mais, saber se estamos perante uma posse de boa ou de má fé também se torna relevante, porquanto os prazos para aquisição por usucapião variam nesse sentido – para além de ser uma posse contínua, terá de ter uma duração de 15 ou 20 anos, conforme o caso concreto. A acrescer ao exposto, para que um condómino adquira uma parte comum do prédio por usucapião é necessária a sua invocação –, pois esta não opera automaticamente pelo decurso do prazo.

Acresce que, para haver a posse, e demais características, é importante que a parte comum que o condómino pretende integrar na sua esfera jurídica preencha os requisitos do artigo 1415.º do CCiv., o mesmo é dizer, seja: i) unidade independente; ii) distinta e isoladas das restantes; iii) com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Verificados que estejam estes requisitos, então aquela parte comum está adequada para servir o propósito de uma fração autónoma.

Qual será o passo seguinte? O passo seguinte será, naturalmente, uma mudança do título constitutivo da propriedade horizontal. Se um sótão, uma garagem, um pátio, estão no título constitutivo da propriedade horizontal como partes comuns – ou, se não houver regulação sequer, o que, como referimos, corresponde à regra – então o que se terá de se fazer é uma modificação ao título constitutivo. E se existir regulamento do condomínio? É nossa opinião que também o regulamento do condomínio deve ser sujeito a modificações ou a alterações, consoante o caso concreto.

Sobre a modificação ao título constitutivo, também já nos pronunciamos no presente estudo, considerações para as quais remetemos na íntegra<sup>376</sup>. Desta forma, dispõe o artigo 1419.º do CCiv. que, «o **título constitutivo da propriedade horizontal pode ser**

---

<sup>375</sup> Para mais desenvolvimentos *vd. ac.* do STJ de 13.10.2020, processo n.º 439/18.5T8FAF.G1.S1, relatado por Jorge Dias, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>376</sup> *Cfr.* Parte I, capítulo I, págs. 66 a 72 da presente dissertação.

*modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos»<sup>377</sup>. Vimos já que a assembleia de condóminos<sup>378</sup> é o local certo para discutir questões desta natureza: o que o condómino terá de fazer é levar a proposta de modificação àquele lugar, e todos, em conjunto, discutirem, deliberarem e aprovarem (ou não) uma modificação do título constitutivo.*

E é precisamente aqui que está o grande problema subjacente a esta matéria – alvo de inúmeras discussões e posições no seio da Doutrina e na Jurisprudência – sobre o qual nós vamos dar opinião, ainda que se revele tarefa complexa.

Neste sentido, a pergunta que se impõe é: e se não houver acordo de todos os condóminos? Responderemos a esta pergunta adiante.

Continuando.

Levando a discussão a uma assembleia e sendo a deliberação (hipoteticamente) aprovada, está o condómino apto a adquirir o direito de propriedade daquela parte comum? Não sem antes o projeto e o licenciamento da alteração serem aprovados pela Câmara Municipal – artigo 60.º do Código do Notariado (também já aqui analisado, para onde remetemos *brevitatis causa*).

Em suma, para que seja admissível a modificação ao título constitutivo da propriedade horizontal – nomeadamente, a alteração da composição de uma fração ou o destino a dar a uma parte comum – impõe-se a verificação de requisitos civis e requisitos administrativos (todos eles cumulativos). No que respeita aos requisitos civis, estes estão elencados no artigo 1415.º do CCiv. (já aqui enumerados e analisados). Quanto aos requisitos administrativos – elencados no Regulamento Geral das Edificações Urbanas<sup>379</sup> – é necessária uma licença prévia da Câmara Municipal para a reconstrução, ampliação, reparação ou demolição das edificações e obras existentes<sup>380</sup>. Ademais, é igualmente

---

<sup>377</sup> Destaques nossos.

<sup>378</sup> *Vd.* arts. 1431.º e 1432.º ambos do CCiv. – e, ainda, remetemos *brevitatis causa* para a Parte I, capítulo I, da presente dissertação – págs. 57 a 62.

<sup>379</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7.08.1951, tendo sofrido inúmeras alterações, sendo a última a do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12.11, disponível em [https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1217&tabela=leis](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1217&tabela=leis).

<sup>380</sup> Para mais desenvolvimento *vd.* Parecer do Conselho Consultivo, n.º 34/ CC /2019, disponível em [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt) e, ainda, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28.05.2009, relatado por Octávia Veigas, processo n.º 9759/08-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): «(...) A alteração do título constitutivo da propriedade horizontal está sujeito a escritura pública (formalidade ad substantiam) e deve estar de acordo

muito importante, que o conteúdo do novo título constitutivo, que vai ser sujeito a aprovação, esteja conforme o preceituado no artigo 1418.º do CCiv.: *«1. No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio. 2. Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente: a) Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum; b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas; c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio. 3. A falta da especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo»*<sup>381</sup>.

*In fine*, depois de aprovada a modificação em assembleia de condóminos e depois de cumpridos todos os requisitos, o título constitutivo é alterado (por escritura pública ou documento particular autenticado<sup>382</sup>) e sujeito a registo, pelo administrador daquela, nas Conservatórias do Registo Predial ou online – *«os factos jurídicos que determinem a modificação da propriedade horizontal estão sujeitos a registo, por força do prescrito na alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Registo Predial.»* Cumpridos todos estes requisitos o registo fica concluído e é aprovado – podendo acontecer que o registo não possa ser lavrado tal como pedido, mas não seja caso de recusa, e o Conservador lavre o registo como provisório por dúvidas<sup>383</sup>.

---

*com as leis e regulamentos de urbanização em vigor, comprovados por documento camarário. (...) A alteração do título constitutivo da propriedade horizontal está sujeita a registo».*

<sup>381</sup> Destaques nossos.

<sup>382</sup> *«A alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal é feita por escritura pública que altera o título anterior. A escritura pública é uma formalidade ad substantiam, indispensável para a validade da alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal, conforme resulta do disposto nos arts. 220.º, 371.º e 1419.º do CC.» e está sujeito a registo (art.º 62, n.º 1, do Código do Notariado e art. 2.º-1-b) do CRP) – Aragão Seia, A Propriedade Horizontal, pág. 55 e seguintes e Borges de Araújo, Propriedade Horizontal - Constituição por Negócio Jurídico, pág. 40, citado por Moitinho de Almeida em Propriedade Horizontal, pág. 27. Deste último preceito resulta ser praticamente obrigatório o registo da constituição da propriedade horizontal. O registo visa proteger a confiança de terceiros que fica salvaguardada, dado essas alterações se aplicarem a futuros proprietários das fracções. O quadro legal da propriedade horizontal não se limita à protecção dos condóminos originários e iniciais, abarca um leque mais vasto».*

<sup>383</sup> Para mais desenvolvimentos sobre o registo e demais problemas já neste capítulo abordados: Parecer do Instituto dos Registos e Notariado, P.º R. P.7/2007DSJ-CT; Parecer do Conselho Consultivo, n.º 34/CC/2019; Parecer do Conselho Consultivo, n.º 48/CC/2018, todos disponíveis em [www.irm.mj.pt](http://www.irm.mj.pt) e, ainda, JARDIM, Mónica, “Propriedade horizontal, conjuntos imobiliários e registo”, secção I – propriedade horizontal e conjuntos imobiliários, págs. 6 e segs., disponível em

### 3. Qual o grande problema subjacente a esta matéria?

É já facto assente que, uma parte presumivelmente comum de um prédio constituído em propriedade horizontal pode ser adquirida, por usucapião, por um condómino, porquanto a presunção de comunhão pode ser ilidida, demonstrando o condómino que aquela parte (presuntivamente) comum do prédio foi por ele adquirida, originariamente, por usucapião. Assim, cumprindo essa parte comum os requisitos que o artigo 1415.º do CCiv. impõe para a autonomização de frações e verificados os requisitos da posse do condómino, este passa a ser proprietário das frações, não obstante estas não estarem (ainda) especificadas no título constitutivo da propriedade horizontal, como tal.

Posto isto, concentremo-nos naquele que, em nosso entender, é o grande problema insito a esta matéria: e se não houver acordo de todos os condóminos para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal? Será mesmo necessário o acordo de todos os condóminos – conforme dispõe o artigo 1419.º do CCiv. ou poderá haver lugar à aplicação do artigo 1417.º do CCiv. e, por maioria de razão, se o instituto da usucapião é viável para a constituição da propriedade horizontal, mais premente o é para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por decisão judicial?

Analisando a redação dos dois artigos<sup>384</sup> aqui em discussão: o artigo 1419.º, com a epígrafe “*Modificação do título*” diz-nos, entre o demais, que «*o título constitutivo da propriedade horizontal **pode** ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos*». Já o artigo 1417.º, inserido no título respeitante à “*Constituição*” da propriedade horizontal, com a epígrafe “*Princípio Geral*”, diz-nos que «*A **propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário***»<sup>385</sup>. Colocando em perspectiva de comparação a redação deste dois artigos é, para nós, tarefa complexa entender a razão de ser de o Legislador ter inumerado um conjunto de alternativas possíveis para a constituição da propriedade horizontal mas, em contrapartida, só ter inumerado uma alternativa possível para a modificação do título constitutivo da

---

<https://www.yumpu.com/pt/document/read/12666213/propriedade-horizontal-conjuntos-imobiliarios-faculdade-de->

<sup>384</sup> Ambos do Código Civil. Neste sentido não vamos, aqui, mencionar a respetiva Lei.

<sup>385</sup> Destaques nossos.

propriedade horizontal. Ou seja, sendo possível constituir o direito de propriedade horizontal através de usucapião, por que motivo não é possível alterar essa constituição originária (modificar o título constitutivo) também através do instituto da usucapião.

Averiguemos. Para tal, vamos dividir o problema em três vias de interpretação: i) a posição da larga maioria da Jurisprudência e da Doutrina; ii) a interpretação restritiva do artigo 1419.º; iii) a nossa posição.

O posicionamento da larga maioria dos nossos Tribunais e, concomitantemente, o da nossa reputada Doutrina estriba-se no seguinte: a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, não poderá ser efetivada através de decisão judicial com base na aquisição por usucapião (nem, tão-pouco, só com a invocação da usucapião), apenas podendo tal modificação ocorrer com acordo de todos os condóminos, expresso em escritura pública ou documento particular autenticado.

Quais as razões que suportam esta interpretação?

Primeiramente, prevalece o entendimento de que, só é possível adquirir por usucapião uma fração autónoma que esteja especificada como tal no título constitutivo. Veja-se o acórdão do STJ de 13.12.2007<sup>386</sup>, relatado por Mário Cruz: *«o tribunal só pode declarar adquiridas por usucapião frações autónomas completas, sob pena de, considerando o estipulado no dito artigo 1419º, n.º 1, do CC, se incorrer em fraude à lei»*<sup>387</sup> e, ainda, o acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13.09.2016<sup>388</sup>, relatado por Rodrigues Pires, *«na propriedade horizontal, o direito de propriedade exclusiva só se pode exercer sobre frações autónomas, perfeitamente individualizadas no título constitutivo e não sobre partes delas. Assim, a usucapião apenas é possível quanto a frações autónomas inteiras e não no tocante a partes destas. Aliás, se tal fosse permitido estar-se-ia a infringir a norma legal contida no art. 1419º, nº 1 do Cód. Civil que exige para a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal o acordo de todos os condóminos consubstanciado em escritura pública ou documento particular autenticado»*. Ademais,

---

<sup>386</sup> Ac. do STJ, processo n.º 07A3023, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>387</sup> É nossa opinião que este entendimento da Jurisprudência não é razoável, na medida em que podemos estar perante uma parte comum que tem, desde o início da constituição do prédio, todos os requisitos e especificidades de uma fração autónoma (só não o foi assim considerada por esquecimento). E, estando o condómino, desde sempre, a ocupar aquela parte comum como se de uma fração autónoma se tratasse, volvidos 15/20 anos pretende adquirir por usucapião o direito de propriedade, não o poderá fazer só porque tal parte não está especificada como fração autónoma no título constitutivo?

<sup>388</sup> *Vd.* ac. do Tribunal da Relação do Porto, processo n.º 2144/10.1TBPVZ.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

quando em causa esteja não um espaço comum, por exemplo de “garagem” (de que se irá afetar materialmente uma parcela ou lugar de garagem, individualmente, a cada condómino) mas, antes, “boxes”, isto é, unidades independentes, com autonomia e saída própria para a via pública (individualmente afetas a um só condómino, de acordo com os títulos documentais) a decisão, por via judicial, com vista à modificação do título constitutivo, mesmo que com a comparência de todos os condóminos nos autos, não é suficiente ou adequada para a salvaguardar ou acautelar todos os interesses em presença, na medida em que entendem os defensores desta posição que ficarão sempre os restantes condóminos prejudicados com a decisão judicial que venha a ser proferida. Pois, a declaração da aquisição pelo condómino de uma “boxe” ou “garagem” e a modificação do título, por via judicial, determina que um condómino fique detentor de mais espaços de garagem (os que adquire por usucapião e aquele que já lhe pertence porque integrado na fração autónoma) do que os restantes. Ora, ressalta à evidência, para os defensores desta interpretação, que esta situação é da mais flagrante e elementar injustiça e desproporcionalidade<sup>389</sup>.

De resto, os defensores desta primeira via de interpretação são perentórios ao considerar que o artigo 1419.º tem carácter imperativo, *«para que o título constitutivo seja alterado é necessário que o mesmo o permita ou a assembleia de condóminos se pronuncie e aprove as alterações sem qualquer oposição. O art.1419 tem carácter imperativo. A alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal é feita por escritura pública que altera o título anterior. A escritura pública é uma formalidade ad substantiam, indispensável para a validade da alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal (...). Conforme vem sendo jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por meio de sentença judicial não é legalmente admissível. (...) O tribunal não pode determinar alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal, mesmo no âmbito duma ação de suprimimento de consentimento, uma vez que o recurso a este instituto é excecional»*<sup>390</sup>.

Por fim, invocam a natureza real do título constitutivo, estando a sua modificação condicionada ao princípio da tipicidade e, invocam ainda razões de interesse público, solidariedade e estabilidade entre todos os condóminos: *«a liberdade de modelação do*

---

<sup>389</sup> Para mais desenvolvimento *vd.* ac. do Tribunal da Relação de Guimarães de 15.04.2021, relatado por Maria Luísa Ramos, processo n.º 3120/19.4T8GMR.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>390</sup> Para mais desenvolvimentos *vd.* ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 28.05.2009, relatado por Octávia Viegas, processo n.º 9759/08-8, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*regime da propriedade horizontal está fortemente condicionada não apenas pelo facto de se tratar de um direito real, subordinado ao princípio da tipicidade, mas também por razões de interesse público, designadamente decorrentes dos direitos de edificação e do ambiente, sem esquecer a necessária salvaguarda da solidariedade exigida a todos os que integram a micro comunidade interdependente, resultante da habitação plúrima num mesmo edifício ou conjunto de edifícios. Como no âmbito do condomínio, pela sua natureza e função, o valor privilegiado é o da estabilidade, compreende-se que a lei, no já citado art. 1419º, nº 1, confira ao título constitutivo da propriedade horizontal um carácter de imutabilidade, permitindo a sua alteração apenas quando ocorra acordo expresso de todos os condóminos, devidamente corporizado em escritura pública ou documento particular autenticado. Pretende-se assim evitar que a posição relativa de cada condómino seja alterada por via negocial sem o seu consentimento. Daqui se conclui que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal apenas pode ser efetuada em conformidade com o preceituado no art. 1419º, nº 1 do Cód. Civil e nunca através de decisão judicial, que se funde, designadamente, na aquisição por usucapião»<sup>391</sup>.*

O facto de o preceituado no artigo 1419.º divergir do preceituado no artigo 1417.º não é, para os defensores desta primeira posição relevante, na medida em que é inderrogável o entendimento destes Autores e Tribunais. Para eles, é necessário o acordo de todos os condóminos para a modificação do título constitutivo, e tal modificação só pode ocorrer por escritura pública ou documento particular autenticado, verificados que estejam todos os requisitos, tanto civis, como administrativos e camarários.<sup>392</sup>

---

<sup>391</sup> *Vd. ac. supra citado e mencionado.*

<sup>392</sup> Sobre isto veja-se, ainda, o ac. do STJ de 6.12.2018, relatado por Abrantes Geraldês, processo n.º 8250/15.9T8VNF.G1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): «A atual redação do art. 1419º do CC permite que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal seja formalizada por escritura pública ou por documento particular autenticado. O facto de o preceito divergir do que no art. 1417º se prevê relativamente à “constituição” da propriedade horizontal permite questionar, desde logo, a admissibilidade da invocação da usucapião como fonte geradora da “modificação” do título preexistente ou a possibilidade de a mesma poder ser declarada por via judicial, na medida em que parece pressuposta a existência de um acordo entre todos os condóminos. O Ac. do STJ de 15-11-11, 718/03, negou explicitamente estas possibilidades, nele se observando que “a modificação do título apenas pode ser efetuada por acordo de todos os condóminos”. O mesmo ocorreu com o A. do STJ de 20-10-11, 369/2002, referindo que “a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal apenas pode ser efetuada de acordo com o preceituado no art. 1419º, nº 1, do CC, e nunca através de decisão judicial”. Ou ainda com o Ac. do STJ de 3-10-06, 06A2497, quando nele se sintetizou que “o título constitutivo da propriedade horizontal só pode ser modificado por acordo de todos os condóminos, vertido em escritura pública, estando vedado ao tribunal proceder a essa modificação”. Veja-se ainda o que refere Henrique Sousa Antunes, em *Direitos Reais*, p. 392, apelando à necessidade de acordo de todos os condóminos».

Não obstante ser este o entendimento que vence na nossa ordem jurídica, há quem não entenda assim e defenda que o artigo 1417.º tem aplicação na modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, e não só na constituição. Vejamos, essencialmente, o discutido no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19.12.2018, relatado por Catarina Serra<sup>393</sup>, bem como a demais doutrina ali citada. Ora, a causa de pedir desta ação declarativa intentada pelo condomínio contra os Réus era que o Tribunal declarasse o sótão, correspondente à cobertura do edifício, comum a todos os condóminos e que os RR. fossem condenados a reconhecer o direito de propriedade dos condóminos e condenados a restituírem o sótão reivindicado livre de pessoas e bens. Depois de devidamente citados vieram os RR. contestar alegando que o tal sótão foi adquirido por usucapião por eles e, conseqüentemente, são donos e legítimos possuidores do mesmo. Realizada a audiência de discussão e julgamento, foi proferida decisão em 1.º instância, onde ficou claro que os RR. *«adquiriram, por usucapião, o direito de propriedade sobre o espaço ajuizado (...) sendo estes os seus donos e legítimos possuidores»*. Mas a verdade é que tal caso chegou mesmo ao Supremo Tribunal, sustentando os AA. nas suas alegações que *«o Tribunal da Relação de Lisboa fez uma errada interpretação da lei ao entender que é possível adquirir por usucapião o direito de propriedade sobre partes presuntivamente comuns de edifício constituído em propriedade horizontal. Entendem que a parte comum em causa (o sótão) não corresponde a uma fração autónoma individualizada, pelo que nenhum condómino pode exercer posse sobre ela»*. Assim, a pergunta a que respondeu este Supremo foi: *«Poderá o proprietário de fração autónoma do prédio constituído em propriedade horizontal adquirir por usucapião outras frações autónomas que não constam como tal do título constitutivo da propriedade horizontal?»*. Já respondemos a esta questão *supra*, sendo entendimento quase universal que sim, cumpridos que estejam todos os requisitos para tal: *«cumprindo as frações, os requisitos que o artigo 1415.º do CC impõe para a autonomização de frações e cumprindo a posse os requisitos para que se configurasse a aquisição por usucapião, não se pode deixar de reconhecer que os recorridos adquiriram o direito de propriedade sobre as mencionadas frações»*.

A questão que agora se coloca prende-se com a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal para que aquela fração autónoma ali passe a constar como tal? Deverá ser unicamente pelo artigo 1419.º? Ou podemos aplicar o artigo 1417.º? A tal

---

<sup>393</sup> *Vd. ac. do STJ, processo n.º 6115/08.0TBAMD.L1.S2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).*



questão respondeu também o Supremo: efetivamente a constituição (agora) de duas frações autónomas e a aquisição do condómino do direito de propriedade sobre elas, implica a modificação do título constitutivo, porquanto passam de partes comuns para frações autónomas. Vimos já que muitos Tribunais consideram que tal modificação não é fácil, e muitas vezes não é viável, atendendo a que o artigo 1419.º só admite a modificação do título através de escritura pública ou documento particular autenticado e com o acordo de todos os condóminos, porém, o Supremo, neste acórdão, entendeu que este *«argumento perde definitivamente força quando se olha para o disposto no artigo 1417.º, n.º 1, do CC. (...) se a usucapião tem aptidão para constituir a propriedade horizontal, como é possível negar-se que tenha aptidão para simplesmente modificar os termos em que foi constituída a propriedade horizontal? A causa de constituição deve poder, a fortiori (a maiori ad minus), ser causa de modificação, tanto mais que se trata de modificação meramente jurídica ou formal (a modificação física preexiste)»*<sup>394</sup>.

Este Supremo Tribunal resolve o aparente conflito e divergência entre o artigo 1417.º e o artigo 1419.º por via da interpretação restritiva do artigo 1419.º. Isto é, o preceituado nesta norma, e as exigências dela constantes (modificação por escritura pública ou documento particular autenticado com o acordo de todos os condóminos) valem *«in totum, mas somente para as hipóteses em que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal é feita por negócio jurídico. Quando esteja em causa, ao abrigo da primeira norma, uma das demais fontes de constituição / modificação da propriedade horizontal (usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial), deverá entender-se que a norma não é aplicável»*. Mas mais, é entendimento que a própria Lei autoriza esta interpretação *«não resultando dela, em rigor, que o título constitutivo só possa ser modificado naqueles termos»*. Ademais, *«facilmente se percebe que aquilo que o legislador pretendeu assegurar através das exigências de (certa) solenidade e da unanimidade foi que as modificações do título constitutivo sejam tanto quanto possível ponderadas e conciliadoras dos interesses, porventura conflitantes, de todos os condóminos, impedindo-as sempre que sejam sem ou contra o voto de algum dos condóminos. A utilidade do preceito reduz-se, assim, às modificações que sejam levadas*

---

<sup>394</sup> É verdade que reconheceu este Tribunal que a usucapião de frações autónomas em prédio já constituído em propriedade horizontal não é a mais comum – habitualmente o que está em causa é a hipótese de obter a divisão de certa parte do prédio ainda indiviso. Mas, a ser assim, mais a posição de «a maiori ad minus» se justifica, porquanto se pode haver usucapião de frações autónomas quando o prédio está absolutamente indiviso, o que justifica que não possa haver quando tenha ocorrido já a divisão.

*a cabo no âmbito da liberdade negocial, inexistindo (este) motivo para que se estenda às restantes».*

Em suma, a posição defendida nesta segunda via (e que nós também aceitamos e concordamos) é uma interpretação restritiva do artigo 1419.º, na medida em que as exigências nele impostas só o são quando estejamos a falar de uma modificação do título feita por negócio jurídico. Para todos os outros casos, entendem dever aplicar-se o artigo 1417.º. No que ao nosso caso interessa, pode o condómino adquirir por usucapião o direito de propriedade de uma fração autónoma não especificada como tal no título, sendo ainda de admitir a intervenção do Tribunal (decisão judicial) para dirimir quaisquer conflitos.<sup>395</sup>

Depois de tudo o *supra* apresentado e explanado, cabe-nos, agora, dar o nosso contributo e opinião sobre tão complexa e intrincada matéria. Antes de mais, e apesar de já o termos manifestado ao longo de todo este escrito, não concordamos com a posição que a larga maioria dos nossos Tribunais e conceituada Doutrina seguem (a aqui explicada em primeiro lugar).

Ora, olhemos mais pormenorizadamente para o que diz o n.º 1 do já aqui citado artigo 1419.º: «*o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado (...)*»<sup>396</sup> - atentemos neste pode (!) – terá querido o Legislador que este poder fosse considerado como discricionário<sup>397</sup>? Na nossa opinião, não vislumbramos razões para acreditar que não... mas prossigamos. É para nós difícil subscrever as razões que justificam que o

---

<sup>395</sup> A título de curiosidade, veja-se o caso inverso – a aquisição, por parte do condomínio, de espaço correspondente, no título constitutivo, a fração autónoma: «*já se sustentou no Acórdão de 11 de Outubro de 2005, Proc. 2377/05: “[o] art.º 1419, n.º 1, do CC – segundo o qual o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública com o acordo de todos os condóminos – não constitui óbice a que por decisão judicial se reconheça que o Condomínio adquiriu por usucapião uma fracção autónoma do prédio, alterando nessa medida o título, passando a anterior fracção autónoma a ser um bem comum. Com efeito, afigura-se legalmente viável a intervenção do tribunal para dirimir uma tal questão, porquanto a todo o direito há-de corresponder uma acção destinada a fazê-lo reconhecer em juízo. O art.º 1419, n.º 1, do CC, resolve apenas a questão de saber se a simples maioria dos condóminos pode alterar por escritura pública o estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal”. Perante quadro factual idêntico, decidiu-se igualmente, em Acórdão deste Supremo Tribunal, de 19 de Outubro de 2006, Proc. 05B2272, ainda que em fórmula mais sintética, que “o condomínio pode adquirir por usucapião a propriedade de uma fracção autónoma que faça parte do respectivo prédio”. Veja-se, por fim, o Acórdão também deste Supremo Tribunal de 16 de Dezembro de 2010, Proc.1727/07.1TVLSB.L1.S1, em que se entendeu que, provado que os autores, ao longo de mais de vinte anos, exerceram uma posse própria e exclusiva sobre uma divisão do prédio, que designaram por cave frente, que não se encontra descrita como fracção autónoma no respectivo título de constituição da propriedade horizontal, o Tribunal decidiu correctamente, ao reconhecer a propriedade dos autores sobre o descrito apartamento”». Destaques nossos.*

<sup>396</sup> Destaque nosso.

<sup>397</sup> Não encontramos informação para conseguir responder categoricamente a esta questão. Atentando na posição da larga maioria da Doutrina e jurisprudência, este poder não é discricionário – considerando-o, aliás, imperativo. No entanto, é nossa opinião que este poder deve (e pode!) ser considerado discricionário.

Legislador tenha considerado o artigo 1419.º como uma norma imperativa, e ainda mais complexo é entender o porquê de ser possível constituir a propriedade horizontal através de usucapião ou decisão judicial, mas depois já não ser possível modificar e alterar o título constitutivo através desses institutos.

Vimos que os defensores da aplicação obrigatória do artigo 1419.º a justificam por razões de estabilidade, solidariedade, justiça, boa convivência, etc. entre todos os condóminos – e não discordamos, integralmente, destas razões. É óbvio que toda a gente que vive num prédio constituído em propriedade horizontal não quer guerras com ninguém – como sói dizer-se. Mas, pensemos na seguinte hipótese: um sótão ou uma casa de arrumos, que não está especificada no título constitutivo (logo não é fração autónoma e percorrendo todo o n.º 1 do artigo 1421.º do CCiv. também não é parte imperativamente comum) e o condómino A começa a ocupá-la e a utilizá-la, vai colocando lá umas arrumações, vai comprando mobília para aquele espaço, etc., até chegar mesmo ao ponto de fazer obras naquela parte comum para que, mais tarde, a possa utilizar como uma segunda habitação, para os filhos ou mesmo para arrendar. E vai fazendo tudo isto ao longo de anos, à vista de toda a gente, sem oposição de nenhum outro condómino, sem qualquer violência. Todos os demais condóminos sabiam, porque não dava para esconder, que somente o A utilizava aquela parte comum, sabiam já que tinha feito obras para que aquele sótão ou casa de arrumos constitui-se uma unidade independente, individualizada e com uma saída para uma parte comum do prédio. Todos sabiam, e nunca se opuseram (ou por desconhecimento das consequências jurídicas ou porque não estavam para se incomodar com tais questões). Mas a verdade é que, volvidos alguns anos, A cumpria já todos os requisitos para poder adquirir por usucapião o direito de propriedade daquela parte não especificada no título constitutivo – o espaço estava já com todas as características necessárias para que pudesse constar como fração autónoma, tal projeto foi inclusive aprovado pela Câmara Municipal, ou seja A exercia a posse, verificando-se os elementos *corpus* e *animus*, de forma reiterada e ostensiva, agindo como proprietário daquele sótão ou casa de arrumos, a posse do A era não titulada, de boa fé, pacífica e pública – não titulada porque não foi fundada em nenhum modo legítimo de adquirir, de boa fé porque o condómino A atuava com a convicção de que não lesava o direito do condomínio (conseguindo afastar a presunção de má-fé), pacífica porque não existe qualquer registo de violência praticada pelo condómino A e pública porque os atos de posse foram exercidos à vista de todos os demais condóminos, além de terem sido sempre exercidos com a tolerância (ativa e passiva) do condomínio e de todos os condóminos.

Assim sendo, volvidos que estavam 15 anos (se a posse se presumisse de má fé, seriam 20 anos), A exercia já a posse durante o tempo suficiente para invocar a aquisição por usucapião. E assim foi, não se podendo reconhecer o contrário. Face a isto, queria o condômino A alterar o título constitutivo da propriedade horizontal para que passasse a constar nele as famigeradas alterações. Sucede que, o condômino A leva o assunto a deliberação à assembleia de condôminos, e os condôminos B, C e D opõem-se (sendo que, sublinhe-se, sempre souberam da utilização daquela parte comum, ao longo de todos estes anos, por parte de A, nunca tecendo qualquer tipo de comentário, nem manifestando a sua posição contra) – ora, será que é justo, estável e até prática de boa convivência não autorizar a modificação do título constitutivo (passando aquela parte a constar como fração autónoma) só porque não estão cumpridas as exigências do artigo 1419.º? Mas mais, será que é justo e estável que os condôminos B, C e D, que nunca manifestaram qualquer discordância, ao longo de mais de 15 anos, sobre a posse e ocupação de tal parte comum, venham agora, na assembleia de condôminos, opor-se a tal modificação obstaculizando o A de adquirir o direito de propriedade e alterar o título constitutivo para passar a constar a parte comum como fração autónoma e passar a ser sua propriedade? Cremos que esta situação – que muitas vezes acontece na prática – não é razoável, nem justa. Que razões podem justificar o carácter imperativo do artigo 1419.º em situações como esta? Não vislumbramos as razões ínsitas a tal posição. Assim, é nossa opinião que considerar aquele «poder» do artigo 1419.º como um poder discricionário, ajudaria a que tais conflitos diminuíssem. Cremos que o Legislador devia ser mais atento a estas matérias e ter previsto na Lei vias alternativas de resposta a estes problemas.

Em nosso entender, considerar o «*poder*» do artigo 1419.º como um poder discricionário é a via mais justa e equilibrada. Ficando na discricionariedade do condômino interessado optar pela aquisição por usucapião do direito de propriedade de uma parte comum por escritura pública, com acordo de todos os condôminos, ou optar pela aplicação do artigo 1417.º, e adquirir aquele direito de propriedade somente com base no instituto da usucapião. Esta poderia ser uma das soluções – portanto, não podemos discordar do Supremo Tribunal quando resolve tal divergência de normas com a interpretação restritiva do artigo 1419.º (como já tivemos oportunidade de ver *supra*).

E aqui levanta-se outra questão de premente importância: como será fixada a percentagem ou pernilagem da nova fração que se constituiu? Qual o critério<sup>398</sup> que vamos utilizar? Vimos já que a pernilagem ou percentagem correspondem ao valor de cada fração integrado na totalidade do prédio, e é mediante esta pernilagem ou percentagem que se define o número de votos atribuído a cada condómino numa Assembleia, que se obtém o valor da quota a pagar por cada condómino, principalmente no respeito às despesas de conservação e manutenção do prédio, ao pagamento de serviços comuns como a água, a luz, os elevadores, a limpeza, etc., assim como a participação na realização de obras (pintura, reparação do telhado, etc.). A pernilagem ou percentagem é atribuída aquando da realização da primeira avaliação do imóvel (para inscrição na matriz predial urbana), feita a partir dos dados fornecidos, em regra, pelo construtor ou por um agente imobiliário, e esta tem na sua génese as características próprias de cada fração: a área, o fim, a acessibilidade, se fração autónoma, se parte comum, etc..

*In casu*, o que se discute é a constituição de uma nova fração. Ora, será que é possível atribuir uma pernilagem ou percentagem a esta? Cremos que sim (não obstante esta atribuição envolve a redução – com as consequências daí decorrentes – da percentagem ou pernilagem das fracções até ali existentes). Mas como se faz essa atribuição? Terá de se alterar o título constitutivo, fazendo constar junto das demais o valor atribuído a esta nova fração – e é aqui que se levanta a questão: para alterar o título constitutivo, necessário é que seja por escritura pública ou documento particular autenticado, com o acordo de todos os condóminos. Mas, e se algum condómino não concordar com a pernilagem atribuída, entendendo que está desajustada? Neste caso, entendemos que a via mais célere para resolver tal divergência será a via judicial.

Assim sendo, optando o condómino pela aplicação do art. 1419.º é fácil: o condómino A ficará proprietário de uma nova fração autónoma, alterando-se o título constitutivo em conformidade, por escritura pública ou documento particular autenticado, com acordo de todos os condóminos – atribuindo-se, também, o valor à nova fração. Quando o condómino opta por adquirir o direito de propriedade da nova fração somente com base no instituto da usucapião (art. 1417.º), para haver a atribuição da percentagem ou pernilagem, uma vez que não há aqui o acordo de todos os condóminos para alteração do título, então a via mais viável será a via judicial: e aqui não será o condómino que não

---

<sup>398</sup> Critério este que sabemos, desde logo, que não está previsto na Lei, porquanto o Legislador não previu nenhum para a fixação da percentagem ou pernilagem das fracções que surgem *ab initio*.

concorda com a avaliação a requer ao Tribunal, mas sim o condômino A, que recorre ao Tribunal para que se defina a percentagem ou permilagem daquela nova fração e se redefina o valor das demais.

Mas trazemos outra via de resolução – sendo, aliás, uma possível solução do ponto de vista do direito a constituir.

Vejam: para que um condômino esteja apto a adquirir por usucapião o direito de propriedade de uma parte comum ou fração autónoma é porque, reitere-se, todos os requisitos têm de estar verificados – a posse tem de se existir, ou seja, tem necessariamente de ser uma posse pública, sem oposição ou qualquer reivindicação. Encontrando-se verificado este pressuposto é porque todos os condôminos já sabem, previamente à invocação da usucapião, que aquela parte, que não está especificada no título, está a ser, no mínimo há 15 anos, ocupada por um vizinho. A ser assim, porque é que tem de haver, impreterivelmente, o acordo de todos os condôminos? Será que não é de presumir esse acordo e consentimento?

Entendemos que sim, porquanto (pensemos!): para o condômino A vir invocar a aquisição do direito de propriedade de uma parte comum por usucapião é porque (reitere-se, novamente) todas as características estão verificadas, nomeadamente as mais essenciais: posse durante 15 ou 20 anos e ser pública e pacífica (isto é, não haver oposição, nem reivindicação, nem resistência de nenhum outro condômino). Ora, não havendo, ao longo de 20 anos, qualquer impedimento à utilização e fruição daquela parte comum por um condômino, porque é que não se pode presumir o consentimento desses condôminos (que nunca manifestaram qualquer opinião) para ocorrer a alteração do título? Isto é, em assembleia de condôminos opõem-se à alteração do título (fundada em aquisição do direito de propriedade de uma parte comum por usucapião) mas nunca manifestaram qualquer opinião (nem contra, nem a favor) ao longo de todos os anos que o condômino A exerceu a posse. Será que, o que está atualmente preceituado no n.º 1 do artigo 1419.º, é o mais justo e estável<sup>399</sup>? Consideramos que não. Neste sentido, o Legislador deveria pensar numa possível alteração à redação do n.º 1 desta norma – um possível direito a constituir – passando a constar o seguinte: «*Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado,*

---

<sup>399</sup> Como, diga-se, os nossos reputados Tribunais e a Doutrina tanto defendem.

*havendo ou presumindo-se o acordo de todos os condóminos»* – isto é, pelo simples facto de os outros condóminos nunca se terem pronunciado, nem contra nem a favor, quanto à utilização da fração pelo condómino A, adquirente, gera-se, aqui, a presunção de consentimento em como aceitam a modificação do título constitutivo.<sup>400</sup>

Assim, alterando-se a redação do n.º 1 do artigo 1419.º, poderia o condómino interessado optar pela via de aplicação do artigo 1417.º – aquisição por usucapião ou, eventualmente, decisão judicial – ou optar pela via de aplicação do artigo 1419.º – levar o assunto a discussão à assembleia de condóminos, verificados que estejam todos os requisitos da posse, e se por acaso não obtiver o acordo de todos os condóminos, fazer funcionar a presunção de consentimento, ocorrendo a alteração por escritura pública ou documento particular autenticado. Neste caso, optando o condómino pela aplicação do art. 1417.º a fixação da percentagem ou permissão da nova fração, reitera-se, seria pela via judicial: recorre ao Tribunal para que se defina a percentagem ou permissão desta nova fração e se redefina o valor das restantes; optando o condómino pela aplicação do art. 1419.º das duas uma: alterando-se o título pela via normal (isto é, escritura pública ou documento particular autenticado, com acordo de todos os condóminos), então, por maioria de razão, também se atribui a percentagem ou permissão à nova fração por acordo; fazendo funcionar a presunção para alteração do título, o condómino adquirente recorrerá, posteriormente, à via judicial para atribuir a percentagem ou permissão à nova fração, evitando assim, conflitos desnecessários com os restantes condóminos (recorrerá ao Tribunal para que sejam fixados novos valores tendo por base a nova fração existente).

Mas mais: imaginemos que um dos condóminos nunca comparece nas assembleias – vai o condómino A ficar privado da aquisição do direito de propriedade da parte comum só porque um dos condóminos nunca aparece para votar nas deliberações? Também esta solução não é viável. Em nosso entender, deve haver aqui aplicação do artigo 1432.º – comunicando-se aos condóminos ausentes a deliberação e dando um prazo para votação, sendo que o silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação<sup>401</sup>.

---

<sup>400</sup> Presunção esta que entendemos ser elidível, porquanto os condóminos podem provar que ao longos dos anos se foram opondo, cabendo, depois, ao interessado que irá ser beneficiado com a alteração ao título constitutivo, fazer a contraprova.

<sup>401</sup> *Vd.* art. 1432.º, n.ºs 5,6,7,8 do CCiv..

Para melhor entendimento da nossa posição, vamos chamar à colação o acórdão do Tribunal de Segunda Instância da RAEM de 19.01.2017, relatado por Ho Wai Neng<sup>402</sup>, aqui analisado a título de direito comparado. Substancialmente, o que se discutia neste acórdão era a natureza dos parques de estacionamento de um determinado prédio constituído em propriedade horizontal – compreender se eram partes comuns ou não – e se a Autora os poderia adquirir por usucapião ficando a ser a única proprietária. O Tribunal de 1.<sup>a</sup> Instância condenou a Autora a reconhecer que os lugares de estacionamento eram partes comuns e, nesse sentido, pertenciam (em compropriedade) a todos os condóminos e a restituir os lugares de estacionamento aos Réus. A Autora veio recorrer da decisão, alegando, fundamentalmente, o seguinte: a) a modificação do título constitutivo pode ser feita por outros títulos legais constituídos da propriedade horizontal (artigo 1317.º, n.º 1 CCiv.<sup>403</sup>); b) verificada que está a posse da A. sobre os lugares de estacionamento e verificadas todas as regras (características e tempo necessário), para adquirir o direito por usucapião dos respetivos lugares de estacionamento, não é necessário acordo de todos os condóminos; c) *«Solução diferente não faria sentido, porque a usucapião é o meio mais forte (originário) de aquisição de um direito real, no caso da propriedade horizontal, que tem como razão de ser o castigo ou a penalização da inércia dos condóminos durante um longo período de tempo, no caso durante bem mais de 20 anos, não se justificando que a vontade desses mesmos titulares possa posteriormente pela via indireta de uma sua deliberação opor-se com êxito a que a usucapião opere, como sucederia no caso, no qual todos os condóminos a isso se opuseram efetivamente»*; d) se o instituto da usucapião é um meio de constituição da propriedade horizontal, então, por maioria de razão (*palavras nossas!*), também terá de ser título bastante para a modificação; e) os lugares de estacionamento permitem a sua constituição como fração autónoma, cumprindo todos os requisitos. Subscrevemos na íntegra as alegações da Autora neste processo – mas vejamos se o Tribunal da 2.<sup>a</sup> instância de Macau acompanha este entendimento. Ora, desde 28.08.1991, a Autora vem utilizando, ininterruptamente, as duas garagens, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém (pelo menos até 28.10.2010) com a convicção de ser proprietária e de que não lesava o direito de outrem (pelo menos, assim sempre pensou até àquela data). Desde

---

<sup>402</sup> Ac. do Tribunal de Segunda Instância da RAEM, processo n.º 780/2016, disponível em <https://www.court.gov.mo/pt/subpage/tui>.

<sup>403</sup> Artigo 1317.º, n.º 1 «*A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, acto administrativo, usucapião ou decisão judicial*», vd. código civil de Macau in [https://bo.io.gov.mo/bo/i/99/31/codcivpt/indice\\_art.asp](https://bo.io.gov.mo/bo/i/99/31/codcivpt/indice_art.asp).



1991, sempre veio utilizando as garagens para guardar coisas e, nos últimos anos, para arrendar, Porém, em 24.03.2011, a 2.<sup>a</sup> Ré enviou uma carta ao arrendatário da Autora para manifestar a sua oposição à utilização de uma das garagens – acresce que, já anteriormente, os condóminos haviam reunido em assembleia de condóminos, onde deliberaram, entre outros assuntos, tomar as medidas necessárias para impedir qualquer uso dos parques de estacionamento para outras finalidades (que não a de estacionar os veículos) e manifestarem a sua oposição à ocupação pela Autora dos parques de estacionamento. A partir desta data, a Autora tem vindo a ser interpelada, na pessoa de alguns condóminos que ocasionalmente se encontram nos parques de estacionamento, no sentido de desocupar os mesmos. Ora, não obstante o Tribunal *a quo* ter reconhecido a posse da Autora, determinou que as partes comuns do prédio não são suscetíveis de aquisição por usucapião. Mas será que é mesmo assim? É nossa opinião que não, mas atentemos nos fundamentos vertidos neste douto acórdão do Tribunal de 2.<sup>a</sup> instância de Macau: divide o julgador o problema em dois blocos: constituição do título constitutivo e modificação do título constitutivo. Da constituição: a partir da elaboração do título, o edifício fica juridicamente dividido em várias frações autónomas e partes comuns. O título constitutivo adquire força normativa e vincula todos os adquirentes e futuros adquirentes das frações autónomas, sendo “um ato modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm eficácia real”. Nele é especificado o seu conteúdo, não sendo obrigatória a menção do fim a que se destinam as frações, mas se tal acontecer prevalece o que resulta do título. Do exposto, ressalta a “*relevância do título constitutivo na definição da natureza e da forma de articulação das diferentes partes que compõem o prédio*”. Ora, nesta ordem de razões, no *caso sub judice*, os lugares de estacionamento (por serem partes comuns, natureza esta estabelecida no título constitutivo do prédio) não são passíveis de apropriação individual, **se e enquanto a natureza não for alterada**. Da modificação: A autora pediu, efetivamente, a modificação do título constitutivo, no sentido de os lugares de estacionamento passarem a figurar como duas frações autónomas. Contra esse pedido, argumentou a 2.<sup>a</sup> Ré que os respetivos lugares não contêm os requisitos obrigatórios<sup>404</sup> para tal. Ora, o Decreto-Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro<sup>405</sup> prevê que uma parte comum possa ser considerada fração autónoma, desde que cumpridos os requisitos – *in casu*, “*estão em causa dois lugares de estacionamento que formam em*

---

<sup>404</sup> Isto é, serem unidades independentes, distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

<sup>405</sup> DL disponível para consulta em <https://bo.io.gov.mo/bo/i/96/37/lei25.asp>.

conjunto um compartimento delimitado e fechado, com duas grades ligadas entre si e tem acesso direto à via pública, demarcadas por estas grades e por três paredes e teto, sem qualquer acesso para o interior do prédio”, ou seja aqueles lugares reúnem os requisitos para serem uma fração autónoma – à luz da legislação aplicável em Macau, os parques de estacionamento podem ser considerados frações autónomas, uma vez que é aplicável o Decreto-Lei n.º 25/96/M, bem como o Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto<sup>406</sup>. Resta saber qual o procedimento no ordenamento jurídico de Macau (será igual a nosso?): atentemos no artigo 1321.º do CCiv.<sup>407</sup> – aqui o Legislador foi mais cauteloso e, alternativamente à unanimidade de todos os condóminos (quando esta não seja possível), dispôs que, pelo menos, 2/3 dos condóminos têm de concordar com a modificação – concordamos totalmente com a legislação que vigora em Macau (o nosso Legislador deveria ter previsto esta hipótese de igual forma). Acresce que, já entre nós, HENRIQUE MESQUITA, a propósito da regra da unanimidade prevista no artigo 1419.º do CCiv. de 1966, defendeu (em 1976) que no caso de divisão ou junção de frações, **bem como da usucapião de partes comuns por parte de um condómino, deve ser admitida a modificação do título sem o acordo de todos os condóminos, porque não está em causa a alteração da posição relativa dos condóminos**. É certo que muda a respetiva percentagem ou permilagem, logo, esta situação, obviamente, implica um rearranjo do prédio na sua globalidade, por forma, a perfazer os novos valores atribuídos a cada fração, o que pode levar a um possível acréscimo nos encargos gerais; no entanto, também é certo, que a posição dos condóminos em relação à sua própria fração não muda, isto é, o condómino normalmente está mais focado em saber qual a área útil da sua fração, ou seja,

---

<sup>406</sup> DL disponível para consulta em <https://bo.io.gov.mo/bo/i/99/31/codcivpt/declei39.asp>.

<sup>407</sup> Vd. artigo 1321.º do CCiv. de Macau: «1. O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado mediante deliberação tomada pela unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, ou excepcionalmente do respectivo subcondomínio, nos termos da alínea e) do artigo 1367.º, devendo essa deliberação, em qualquer dos casos, constar de documento com as respectivas assinaturas reconhecidas; a inobservância do disposto nos artigos 1314.º e 1315.º importa a nulidade da deliberação e a aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 3 do artigo 1316.º. 2. **Se faltar a unanimidade, mas a proposta de modificação houver obtido o voto favorável de condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio ou do subcondomínio, consoante os casos, pode solicitar-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos.** 3. **O suprimento referido no número anterior nunca será dado em violação do disposto na lei ou de interesses ponderosos dos condóminos que não deram o seu consentimento.** 4. No que diga respeito aos elementos referidos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo anterior, a regra da unanimidade prevista no n.º 1 é substituída pela da maioria representativa do valor. 5. As modificações do título constitutivo relativas à destinação das partes comuns ficam sujeitas ao regime fixado no artigo 1334.º; ao mesmo regime ficam sujeitas as modificações relativas à destinação das partes próprias, com a diferença de que dependem também do acordo dos respectivos titulares». (destaques e sublinhados nossos)

a área dedicada à sua vida do dia a dia com a sua família, e a área útil da sua fração não altera.

E esta é, reitere-se, também a nossa opinião! Cumpridos que estejam todos os requisitos (do código civil, administrativos, da posse e os prazos para usucapião), não conseguimos conceber que um condómino não possa proceder à modificação do título através do instituto da usucapião (entre nós, artigo 1417.º do CCiv. português) sem o acordo de todos os condóminos – isto porque não está em causa a alteração da posição relativa dos demais condóminos, não vai alterar substancialmente a posição deles em relação àquela parte comum, na medida em que estes já não a usavam. É certo, repita-se, que muda a percentagem ou pernilagem na globalidade do prédio, os condóminos poderão ter mais encargos, no entanto, nunca com isso se preocuparam ao longo de 20 anos, quando o vizinho estava na posse daquela parte comum, sabendo que poderia este um dia vir a usucapi-la. Na verdade, os condóminos que se poderiam opor já não utilizavam aquela parte comum há anos, aquela parte comum já não fazia parte da vida deles. A ser assim, por que razão terá de haver o acordo de todos os condóminos para aquisição de uma parte comum por usucapião? Não vislumbramos argumentos a favor!<sup>408</sup>

Face ao exposto, defendemos que estando em causa a alteração do título constitutivo baseada na aquisição por usucapião do direito de propriedade uma parte comum, deve aplicar-se, alternativamente, o artigo 1417.º ou o artigo 1419.º - devendo o condómino interessado optar pela via que melhor resolverá os seus interesses. Mais deverá o Legislador pensar numa possível alteração à Lei – do ponto de vista do direito a constituir. Nesta senda, entendemos que só assim poderemos estar perante uma aplicação do direito justa, estável e equitativa para todas as partes.

---

<sup>408</sup> Porém, o Legislador no DL n.º 25/96/M, bem como no Código Civil de 1999, apenas aceitou e foi sensível a tal opinião no caso da junção e divisão de frações autónomas, pois permitiu a modificação do título independentemente do acordo de todos os condóminos. Também, em Portugal, é este o entendimento (não o mais correto, em nosso entender) que prevalece – vd. arts. 1422.º e 1422.º-A do CCiv..

#### 4. Outros problemas

Por fim, vamos neste ponto, abordar outros problemas que poderão ocorrer quando falamos em modificação ao título constitutivo da propriedade horizontal (sempre relacionada com usucapião de partes comuns).

Em primeiro lugar, e se somente um condómino não der o seu acordo à modificação do título constitutivo? O acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 5.03.1992, respondeu a esta questão *«na falta de acordo de todos os condóminos, o título constitutivo da propriedade horizontal só judicialmente pode ser alterado»*. Subscrevemos, na íntegra, a resolução deste Supremo Tribunal quanto a este problema.

Em segundo lugar, outra questão que se nos afigura pertinente é: quem poderá invocar a aquisição por usucapião? E essa invocação tem de passar necessária e previamente pela assembleia de condóminos? Para responder a esta dúvida, citemos o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 23.10.2012, com o qual não podíamos estar mais de acordo: *«se a posse exercida sobre as unidades independentes e isoladas entre si, com saída própria, se verificar com as características legais durante o prazo respetivo de usucapião, então qualquer dos interessados pode requerer ao Tribunal que profira sentença que a reconheça, uma vez que a situação possessória já se completou, gerando a usucapião da propriedade horizontal»*.

Outro problema prende-se com a aquisição por usucapião do direito de propriedade, mas em que não ocorreu, posteriormente, a modificação ao título constitutivo<sup>409</sup>. Ou seja, houve junto da conservatória o pedido de registo de alteração da propriedade de uma de uma cave, porém *«o registo pedido não está titulado nos documentos apresentados (...) A sentença judicial reconhece o direito de propriedade sobre determinadas arrecadações, mas não procede à alteração do regime da propriedade horizontal, que só pode ser acontecer com intervenção de todos os condóminos»*, tendo sido proferido um despacho de recusa. Os interessados inconformados interpuseram recurso hierárquico fundamentando as suas alegações, essencialmente, no seguinte: *«A decisão judicial transitada em julgado, (...) tem força obrigatória dentro e fora do processo, consigna que os autores adquiriram a propriedade das arrecadações por usucapião, pelo que não*

---

<sup>409</sup> Vejamos, para tanto, o parecer do IRN, n.º P.º R. P. 7/2007 DSJ-CT, disponível em [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt).

*têm de recorrer a mais formalismos para obtenção do registo da alteração da propriedade horizontal. Além do mais a Câmara Municipal (...) já procedeu à referida alteração em conformidade com a mesma sentença que agora a Conservatória recusa, invocando falta de título». A Conservadora proferiu despacho de sustentação, do qual salientamos os seguintes argumentos: «A sentença judicial reconhece aos autores da ação o direito de propriedade sobre as arrecadações, por usucapião, e o que se pediu foi o registo da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que o ato de registo peticionado não está titulado nos documentos apresentados». Posto isto, qual terá sido a decisão do conselho consultivo do IRN? «Os factos jurídicos que determinem a modificação da propriedade horizontal estão sujeitos a registo, por força do prescrito na alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Registo Predial», ademais, «a decisão judicial que apenas reconheça os Autores como legítimos e exclusivos proprietários das arrecadações, por as haverem adquirido por usucapião, não consubstancia, sem mais, a correspondente modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que não é documento bastante para o registo da alteração pretendida, o que determina a sua recusa ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 69.º do CRP» assim sendo, «deverá a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal ser efectuada mediante escritura pública que consigne o acordo de todos os condóminos e proceda à composição das fracções alteradas bem como à fixação do novo valor relativo de cada uma delas, em conformidade». Concordamos parcialmente com a decisão deste parecer, porquanto entendemos que os factos jurídicos que determinam a modificação do título devem, claro está, ser sujeitos a registo – só o registo é eficaz perante os demais condóminos e perante terceiros. No entanto, não podemos concordar com o facto de não considerarem uma decisão judicial título bastante para que se proceda ao registo – por todas as razões que já tivemos oportunidade de mencionar no presente estudo. Em suma, obviamente que havendo a aquisição por usucapião do direito de propriedade tem de ocorrer, obrigatoriamente, modificação do título constitutivo, e tal modificação tem de ser sujeita a registo – podendo usar-se, para tanto, uma decisão judicial ou a simples invocação da usucapião, para proceder a tal registo e posterior modificação do título. Também aqui entendemos que o condómino adquirente deverá optar pela via judicial para fixar a percentagem ou permilagem da nova fracção e reajustar o valor das restantes.*

Um último problema subjacente a esta matéria – um pouco mais complexo – prende-se com os terraços de cobertura. Serão estes partes imperativamente comuns? Poderão ser propriedade exclusiva de um só condómino? Vejamos o que nos diz o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28.02.2023, relatado por Alexandra Castro Rocha<sup>410</sup>: atente-se no disposto no artigo 1421.º, n.º 1, al. b) do CCiv.<sup>411</sup>, onde o terraço de cobertura é considerado uma parte imperativamente comum. Ora, no caso dos autos vertidos no predito acórdão estava efetivamente em causa saber se um terraço de cobertura, afeto ao uso exclusivo de um só condómino era considerado parte comum. Ficou provado que a condómina A tem adjacente à sua fração um terraço que serve de cobertura de parte de uma outra fração e de uma garagem. O acesso a esse terraço de cobertura é apenas feito pela fração da condómina A, encontrando-se afeto ao uso exclusivo desta. Porém, na escritura de constituição da propriedade horizontal desse prédio consta que os terraços existentes ao nível do R/C são partes comuns – assim, *in casu*, o terraço de cobertura é parte comum, ainda que afeta ao uso exclusivo daquela condómina. Uma vez que falamos aqui de um terraço de cobertura – em que a função deles é garantir a segurança e a proteção de todo o prédio – subscrevemos o entendimento deste douto acórdão em considerar o terraço de cobertura como parte imperativamente comum. Ora, o serviço do terraço de cobertura (que se pode encontrar afeto exclusivamente a condómino) é a base que constitui a face superior da placa de cobertura e não a placa de cobertura em si. A sua função de cobertura serve diretamente a fração inferior e, indiretamente, as demais frações que consoante o andar em causa se lhe seguem, é interesse coletivo de todo o condomínio em relação a toda a construção do edifício. Ademais, é ainda interesse de todo o prédio a sua permanente e adequada vigilância e conservação – ação que não pode ficar dependente da vontade individual de um ou alguns condóminos, mas sim de todo o condomínio. Assim sendo, apesar de estar em causa uma parte comum afeta ao uso exclusivo de um só condómino, concluímos como o acórdão aqui em análise – não é um terraço de cobertura suscetível de apropriação individual, ainda que o seu uso esteja afeto a um só condómino e ainda que a entrada para aquele terraço esteja dependente da entrada pela fração de um só condómino. A mesma posição manteve o Conselheiro Aragão Seia ao dizer que «*são considerados partes comuns os terraços de cobertura, ainda que*

---

<sup>410</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 1069/14.6TBOER.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>411</sup> *Vd. art. 1421.º, n.º 1, al. b) do CCiv., «São comuns as seguintes partes do edifício: (...) b) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração; (...)*».

*destinados ao uso de qualquer fração (...) os terraços de cobertura, que tanto se podem situar ao nível do primeiro andar, por servirem de cobertura... como ao nível de qualquer outro ou até do último piso, cobrindo parte do edifício, mesmo quando estejam afetos ao uso exclusivo de um condómino».*

## 5. Notas finas

De forma concisa, o grande problema a que procurámos dar resposta foi: poderá uma parte comum de prédio constituído em propriedade horizontal ser adquirida por usucapião por um condómino? E, na afirmativa, poderá proceder-se à modificação do título apenas com base na aquisição por usucapião ou por decisão judicial? Ficou, na nossa ótica, bem assente e resolvido.

Resumidamente, ficou bem demonstrado que uma parte comum (desde que não imperativamente comum) pode ser suscetível de apropriação individual por parte de um condómino, que tem de fazer uma destinação objetiva, concreta e exclusiva de tal parte – isto é, ter a posse (*corpus e animus*) – sob pena de não o fazendo, nunca vir a preencher os requisitos necessários para adquirir o direito de propriedade de uma parte comum por usucapião. Todavia, ficou também patente que esta aquisição não é assim tão fácil, porquanto só se podendo adquirir o direito de propriedade de uma fração autónoma (logo, aquela parte comum vai passar a fração autónoma no título, já o vimos), têm necessariamente de estar demonstrados os requisitos legais (artigo 1415.º do CCiv.), os requisitos administrativos (RGEU), os requisitos da posse e usucapião e, por fim, é de extrema importância proceder-se à alteração do título constitutivo e posterior registo. Demonstrados todos estes requisitos, nem assim a aquisição fica facilitada, na medida em que a Lei obriga a aplicar o artigo 1419.º do CCiv. para a modificação do título constitutivo – foi aqui que demos o nosso maior contributo – assim sendo, é por demais evidente a necessária revisão da norma em termos de direito a constituir. No final das contas, não é assim tão premente, justo, estável e equilibrado o acordo de todos os condóminos para a aquisição do direito de propriedade de uma parte comum por usucapião.

## Considerações Finais

Diante de tudo o exposto, cremos estar agora em condições de tecer algumas considerações finais sobre a presente dissertação, a que demos forma.

Iniciámos o presente escrito por integrar, como não podia deixar de ser, atento o nosso Código Civil, o direito de propriedade horizontal na categoria de direitos reais – Livro III (Direito das Coisas), Título II (Do direito de propriedade) e capítulo VI (Propriedade Horizontal). Aproveitámos, ainda, o ensejo, para definir direitos reais: são assim considerados como um poder direto e imediato do titular sobre a coisa, sendo que todos os demais sujeitos estão obrigados à não interferência – obrigação passiva e universal.

De seguida, dividimos a primeira parte deste *iter* em dois capítulos. No primeiro capítulo abordámos o regime jurídico da propriedade horizontal (este está bem definido tanto no Código Civil, como em vários diplomas dispersos) – fazendo um breve percurso histórico desde a sua constituição até aos dias de hoje. No segundo capítulo aquilo que nos propusemos a fazer foi tentar enquadrar a propriedade horizontal numa das várias teorias respeitantes à sua natureza jurídica.

No que concerne ao regime jurídico fizemos uma trajetória sobre os vários pontos essenciais subjacentes a este – fazendo algumas referências a ordenamentos jurídicos estrangeiros (nomeadamente, Brasil, Espanha e França)<sup>412</sup>, – problematizando e respondendo às mais díspares questões que a nossa jurisprudência e comunidade suscitam, principalmente, quando em causa estão os mais diversos problemas existentes ao uso e fruição das partes comuns e a convivência entre condóminos. Assim, começámos por enumerar os vários requisitos obrigatórios para a constituição do direito de propriedade horizontal – são eles, principalmente: frações autónomas que constituam unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a rua. De seguida, passámos para a distinção (ainda

---

<sup>412</sup> Ao longo do presente escrito fomos dando várias notas, ainda que breves porquanto não era este o farol do nosso estudo, sobre diferentes ordenamentos jurídicos (Brasileiro, espanhol e Francês), comparando os diferentes códigos civis em algumas matérias, afim de compreendermos como funciona o instituto da propriedade horizontal fora de Portugal. Conseguimos com isto compreender que em muitas matérias são convergentes.



que sucinta) de frações autónomas e de partes comuns: os proprietários exercem um direito de propriedade sobre as suas partes próprias e todos os condóminos, em conjunto, exercem um direito de compropriedade sobre as partes comuns. As partes comuns do prédio, já aqui o dissemos, e foi bem patente ao longo de toda a nossa dissertação, são as que suscitam mais incerteza aos condóminos – neste sentido, o Legislador sentiu a necessidade de dividir partes imperativamente comuns, de partes presuntivamente comuns. Apesar de esta divisão não ser tão linear quanto o Legislador, provavelmente, gostaria, considerámos que o preceito que divide estas partes não é imperativo e, ademais, uma parte imperativamente comum pode estar no uso de um só condómino e o título constitutivo pode atribuir a qualquer condómino o uso e fruição de uma parte presumivelmente comum (artigo 1421.º, n.º 3 do CCiv.).

Subsequentemente, centrámo-nos na constituição do direito de propriedade horizontal. O documento de constituição da propriedade horizontal tem o nome de “Título Constitutivo” – este é considerado de extrema importância, porquanto contém diversos pontos que podem resolver muitos dos problemas associados às partes comuns e ainda tem o *plus* de poder conter o regulamento do condomínio. Os modos de constituição da propriedade horizontal encontram-se no art. 1417.º do CCiv – sendo que, o que mais suscitou a nossa curiosidade, foi o facto de a propriedade horizontal poder ser constituída por usucapião (que apesar de anormal e não muito frequente, vimos ser possível). A forma de constituição mais usual é o negócio jurídico, que obedece a forma solene – escritura pública ou documento particular autenticado. Por fim, e no que tange à constituição da propriedade horizontal, atentámos ainda nos requisitos administrativos que têm obrigatoriamente de estar verificados – artigo 59.º do CNot.. Em suma, para que a propriedade horizontal seja validamente constituída têm de estar verificados todos os requisitos legais e administrativos que se impõem e, concomitantemente, o conteúdo do título constitutivo tem de estar conforme a Lei – art. 1418.º do CCiv.. – este pode conter menções obrigatórias e menções facultativas, sendo que a que mais se destaca entre nós é a menção do fim a que se destina cada fração autónoma ou a cada parte comum. Se o fim fixado no título constitutivo para cada fração ou parte comum e o título fixado no projeto aprovado pela Câmara Municipal não estiverem conformes, prevalece o fim fixado no projeto – não importando aqui a nulidade do título todo, mas antes a conversão legal. Também se existirem falhas ou falta nos requisitos legais ou administrativos a

consequência primordial é a nulidade, pese embora possamos sanar os vícios com a figura da conversão legal.

Continuadamente, passámos para a análise dos direitos e obrigações dos condóminos. Já o dissemos, mas reitere-se, cada condómino é proprietário da fração que lhe pertence<sup>413</sup> e comproprietário das partes comuns<sup>414</sup>. Estes dois direitos têm gerado dúvidas na nossa Doutrina, principalmente o direito de propriedade do condómino sobre a sua fração autónoma – RUI PINTO DUARTE questionou-se sobre se exercerá aquele um direito de propriedade exclusivo e pleno da sua fração. A Lei indica “*proprietário exclusivo*”, mas não esqueçamos que estamos perante um direito claramente menos forte do que o direito de propriedade propriamente dito, na medida em que naquele existem limitações e constrangimento do proprietário pleno da fração autónoma (nomeadamente, as elencadas no art. 1422.º do CCiv.). Os condóminos têm o direito de participar na administração do condomínio, bem como o direito de promover reparações necessárias e urgentes. Os condóminos encontram-se, ainda, no direito de juntar ou dividir as suas frações autónomas, mediante o disposto no art. 1422.º-A do CCiv..

Quanto às obrigações dos condóminos, estas encontram-se essencialmente no arts. 1424.º e segs. do CCiv. e ainda em normas dispersas de outros Decretos-Lei. As várias despesas com as partes comuns são a grande obrigação dos condóminos – o nosso Código Civil não adotou a regra da utilidade na distribuição das despesas, mas antes a regra da destinação objetiva das coisas comuns – com a qual não poderíamos estar mais de acordo. No que respeita à conservação e fruição das partes comuns, o cálculo das despesas afere-se em proporção do valor das frações. Porém, existem regras especiais: as despesas com os lanços de escadas ou com as partes comuns que só sirvam alguns condóminos ficam a cargo destes; também as despesas com os elevadores ficam a cargo das frações que deles se servem. Nesta senda, tornou-se importante perceber a que tipo de despesas se referem estas regras especiais em que “*só participa a fração que delas se servem*”? Domina o entendimento de que estamos aqui perante despesas correntes, isto é, despesas do dia-a-dia, como água, luz, pinturas, etc.. Isto porque nas despesas necessárias e urgentes vale a regra do n.º 1 do art. 1424.º e, recentemente, com a Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, foi

---

<sup>413</sup> Exerce um direito de propriedade – arts. 1306.º e segs. do CCiv..

<sup>414</sup> Exerce um direito de compropriedade conjuntamente com os demais condóminos – art. 1403.º e segs. do CCiv..

aditado um n.º 6 ao predito artigo, que esclarece cabalmente que, caso o estado de conservação de uma parte comum que está afeta ao uso exclusivo de um só condómino prejudique o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino que utiliza a primeira parte comum suporta o valor das respectivas despesas de reparação das segundas na proporção do n.º 1 do art. 1424.º, salvo se tal necessidade de conservações lhe for imputável.

Ainda neste ponto das obrigações, discorreremos sobre as despesas inerentes a uma parte comum que desencadeia dúvidas e discórdia, principalmente quando o acesso a estes é feito apenas por uma fração: os terraços de cobertura. Analisando o entendimento dos nosso doutos Tribunais, concluímos no sentido de as despesas inerentes aos terraços de cobertura tanto poderem ser da responsabilidade de todos os condóminos, segundo o critério do n.º 1 do art. 1424.º do CCiv., como podem ser da responsabilidade do condómino que faça um uso exclusivo daquela parte comum, segundo o critério do n.º 3 do mesmo preceito legal. Isto é, sendo o terraço de cobertura uma parte imperativamente comum e tendo a função primordial de cobertura de todo o prédio, temos de «*distinguir entre obras que se destinam a reparar o desgaste normal provocado pelo uso do terraço enquanto tal, e as obras destinadas a reparar as deficiências estruturais dos terraços ou mesmo a manutenção dos materiais que asseguram a função dos terraços enquanto cobertura*».

No que respeita às obras de inovação e à repartição das despesas com as inovações, estas ficam a cargo dos condóminos nos exatos termos do n.º 1 do art. 1424.º do CCiv., mesmo que os condóminos não tenham aprovado as inovações, são obrigados a concorrer nas despesas, salvo quando a recusa for judicialmente havida como fundada – quando a obra tenha natureza voluptuária ou quando não seja proporcional à importância do edifício. Não obstante, é importante lembrar que, para ocorrerem obras de inovação no prédio estas precisam de ser aprovadas pela assembleia – maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

Por último, e no tocante ainda a despesas com obras, não poderíamos não abordar as reparações necessárias e urgentes, elencadas no artigo 1427.º do CCiv.. Estas, por regra, só podem ser executadas e levadas a cabo pelo administrador, pese embora (como toda a regra tem a sua exceção), quando haja algum impedimento ou falta do administrador qualquer condómino pode proceder a reparações nas partes comuns que

sejam consideradas indispensáveis e de extrema urgência. A regra relativamente à repartição de custos é, mais uma vez, a da proporção do valor das frações.

São ainda obrigações de todos os condóminos a existência de um fundo comum de reserva, de um seguro obrigatório e, mais recentemente, as previstas no artigo 1424.º-A do CCiv., que foi aditado com a Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro.

Posteriormente, desencadeámos algumas questões acerca do regulamento do condomínio<sup>415</sup>. Procedemos à distinção entre regulamento do condomínio inserido no título constitutivo e regulamento do condomínio elaborado e aprovado em assembleia de condóminos. Consideramos o regulamento inserido no título constitutivo mais profícuo, porquanto pode reger sobre partes comuns e frações autónomas e, ademais, em princípio irá tornar-se um documento público, suscetível de ser conhecido por todos os interessados e por terceiros. Ao passo que, o regulamento elaborado em assembleia só pode dispor sobre as partes comuns e não será, em princípio, sujeito a publicidade. É nosso entendimento que ambos deviam ser públicos, na medida em que evitaria muitos problemas, especialmente no que concerne às partes comuns do edifício.

De resto, discorremos ainda sobre a administração das partes comuns do prédio constituído em propriedade horizontal, que pertence ao Administrador e à Assembleia de Condóminos. O administrador executa as deliberações que são tomadas na assembleia de condóminos. As deliberações para ser aprovadas estão sujeitas a quórum, que varia consoante a matéria em causa.

Posto isto, terminámos este capítulo com a modificação e a extinção da propriedade horizontal. A modificação da propriedade horizontal ocorre pela alteração ao título constitutivo – sendo, de resto, este um dos temas centrais do nosso estudo. Está prevista no art. 1419.º do CCiv. que dispõe que o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado havendo acordo de todos os condóminos. No nosso *iter*, a modificação de que falámos prende-se com o objeto e alteração do fim de uma parte comum, onde levantámos a premente questão da necessidade do acordo de todos os condóminos. Como a

---

<sup>415</sup> Apesar de considerarmos o regulamento um documento ainda recente, na medida em que acreditamos existirem muitos prédios constituídos em propriedade horizontal no século passado que não dispõe de um regulamento do condomínio, nem no título constitutivo nem fora dele.

constituição, também a modificação obedece a requisitos legais e administrativos – art. 1415.º do CCiv. e 60.º do CNot..

Ainda nesta primeira parte, no segundo capítulo, discorremos detalhadamente sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal. Definimos e clarificámos as diferentes teses existentes e as diferentes posições dos mais diversos e reputados Autores da área do direito, especialmente, da área do direito civil e direitos reais. Terminámos, concluindo no sentido de que, a tese adotada pela maioria da Doutrina e pelo nosso Legislador é a que vê a propriedade horizontal como um novo direito real de gozo *a se*. Também nós consideramos ser esta a tese que melhor acolhe a natureza jurídica da propriedade horizontal. Assim, cada fração autónoma é objeto de um direito de propriedade singular, sendo que as partes comuns se regem pelo direito de compropriedade. E estes direitos são de tal maneira indissociáveis que não é possível aliená-los separadamente, nem se pode renunciar ao direito às partes comuns. Falamos aqui de um único direito: o direito de propriedade horizontal.

Em suma, na primeira parte do nosso estudo foi-nos possível concluir que a propriedade horizontal é um dos institutos jurídicos mais conhecidos e utilizados pela população, e atende de forma eficaz às necessidades da população, nomeadamente as habitacionais, nos grandes centros urbanos, ainda que consideremos um regime que necessita de ser aprimorado.

A segunda parte surgiu da necessidade que tivemos de lembrar os institutos da posse e da usucapião, para adiante compreendermos como pode um condómino estar na posse e, subsequentemente, invocar a usucapião de uma parte comum. Nesta senda, dividimos esta segunda parte em mais dois capítulos: posse e usucapião. No capítulo da posse quisemos definir este direito real, abordando as diferentes posições assumidas por *Savigny* e *Ihering*, terminando com os requisitos e características. Assim, para estarmos perante a posse de um direito temos de ter *corpus* e o *animus*; ademais, entre as características está uma posse titulada ou não titulada, de boa ou má fé, titulada ou não titulada, pacífica ou violenta, pública ou oculta.

No capítulo da usucapião quisemos enfatizar o facto de este instituto ser um dos principais efeitos da posse, pese embora nem toda a posse ser suscetível de ser adquirida por usucapião – e é aqui que releva as características da posse e os prazos para invocação

de usucapião. Ora, para estarmos na presença de atos possessórios que resultem na aquisição por usucapião temos de estar perante a posse de um direito que pode ser titulada ou não titulada, de boa ou de má fé e, obrigatoriamente, pública e pacífica. Os prazos para podermos invocar a usucapião variam consoante as características da posse e o tipo de bens. No nosso caso, tratando-se de bem imóvel, pode variar entre 15 ou 20 anos.

Feito todo este trajeto, chegámos, finalmente, à terceira e mais relevante parte do nosso trabalho. Dividimos esta última parte essencialmente em 4 momentos distintos

Primeiro, quisemos retomar o tema das partes imperativamente comuns e partes presuntivamente comuns, para tentarmos compreender qual a razão de ser desta distinção. Rápido compreendemos que as partes presumivelmente comuns – que são, diga-se já, as que mais nos importavam – são as únicas que são suscetíveis de apropriação individual, são aqueles que podem estar a ser possuídas por um qualquer condómino, podendo este vir a tornar-se proprietário pleno daquela parte comum. Já no que respeita às partes imperativamente comuns, estas nunca podem vir a tornar-se propriedade de um condómino<sup>416</sup>. Ainda neste primeiro momento quisemos deixar também alguns exemplos de partes comuns que podem vir a ser usucapidas por algum condómino: uma cave, um sótão, casa da porteira, garagem, etc.. (tudo partes presumivelmente comuns ou que o título constitutivo possa definir como comuns).

De seguida, expusemos detalhadamente os procedimentos que são necessários para que haja a apropriação individual de uma parte comum por um condómino. Estes passam, necessariamente, pelos requisitos legais e administrativos (aqueles que são utilizados para a constituição e modificação do título constitutivo); pela posse e subsequentemente invocação de usucapião daquela parte comum; por convocação da assembleia de condóminos para deliberar sobre a alteração ao título constitutivo – e foi precisamente este o quesito abordado por nós, posteriormente; por último, alteração do título constitutivo por escritura pública ou documento particular autenticado e registo.

Explanados que estavam os procedimentos, centrámo-nos naquele que para nós foi (e continuar a ser) o grande problema subjacente a esta matéria – a alteração ao título constitutivo só é possível por escritura pública ou documento particular autenticado e com o acordo de todos os condóminos. Ora, para tentarmos derrogar esta firme posição do

---

<sup>416</sup> Podem sim, como de resto vimos, ser utilizadas por um só condómino ou o seu acesso ser feito exclusivamente por uma fração, mas nunca um condómino pode apropriar-se dela, exercer posse e posteriormente invocar a aquisição por usucapião.

Legislador (e de grande parte da doutrina) socorremo-nos da comparação entre os artigos 1417.º (constituição da propriedade horizontal) e 1419.º (modificação do título), ambos do CCiv.. Sendo já facto assente que, a propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, a questão que se levantou foi, porque é que a modificação da propriedade horizontal (*rectius*: do título) também não o poderá ser nos exatos termos da sua constituição – por usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial. Para tanto, auxiliámo-nos da mais variada jurisprudência dos nossos doutos Tribunais e da Doutrina dos nossos reputados Autores.

Na nossa investigação, realçou-se o facto de grande parte da fonte de direito considerar o artigo 1419.º uma norma imperativa, não concebendo a utilização do artigo 1417.º para fazer operar a modificação do título. Para nós, é difícil perceber os fundamentos ínsitos a esta posição. Em primeiro lugar, consideramos o “*poder*” como um poder discricionário, em segundo lugar, se é possível constituir a propriedade horizontal com todas aquelas formas, por maioria de razão, também deveria ser possível modificar o título da mesma maneira que ele foi constituído. Não faz, em nosso entender, sentido a propriedade horizontal ser constituída por usucapião, por exemplo, e agora ter de ser modificado por escritura pública ou documento particular autenticado, e não por usucapião.

Ademais, no que concerne ao acordo de todos os condóminos para alteração do título, apesar de conseguirmos compreender a *ratio* subjacente a esta norma, não consideramos que faça sentido ser este um acordo imperativo, na medida em que os fundamentos ínsitos à alteração do título mudam e, em alguns casos, não será um *nonsense* não haver o acordo de todos os condóminos – como, aliás, é o nosso caso, em que estamos a falar dos institutos da posse e usucapião que, para operarem, tiveram de previamente ser públicos e à vista de toda a gente. Neste sentido, o que nos propusemos a (tentar) fazer com a presente dissertação (ainda que se tenha vindo a revelar uma tarefa complexa) foi sugerir uma futura alteração à Lei, um possível direito a constituir, que consiga englobar o acordo de todos os condóminos para alteração ao título, de forma expressa ou fazendo-se atuar o mecanismo da presunção – reitere-se, estamos perante uma alteração que tem por base a usucapião de uma parte comum, ou seja, uma parte considerada comum vai passar a ser uma fração autónoma. Para isto acontecer, o condómino que esteve na posse desta parte comum (para conseguir fazer esta alteração com base na invocação da usucapião), teve de o estar durante mais de 15 ou 20 anos, e

teve de o estar de forma pública e à vista de toda a gente. Os restantes condóminos tiveram, em algum momento, de saber que o vizinho estava a usar e fruir única e exclusivamente daquela parte comum. E se assim é, compreendemos que os restantes condóminos nunca se opuseram a tal ocupação, portanto mal se compreende que tenham obrigatoriamente de dar o seu acordo – este pode presumir-se face à postura dos condóminos ao longo de anos.

Em suma, será que, o que está atualmente preceituado no n.º 1 do artigo 1419.º, é o mais justo e estável? Consideramos que não. O Legislador deveria pensar numa possível alteração à redação do n.º 1 desta norma – um possível direito a constituir – passando a constar o seguinte: *«Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, **havendo ou presumindo-se o acordo de todos os condóminos**».*



## **Bibliografia e Webgrafia**

A. SANTOS JUSTO, “*Direitos Reais*”, Quid Juris? - Sociedade Editora, Lda., 7.<sup>a</sup> edição, Novembro 2022;

A. SANTOS JUSTOS, “*Diretos Reais*”, Coimbra Editora, Limitada, Janeiro 2007;

ANA PRATA (coord.), “*Código Civil Anotado, Volume II (artigos 1251.º a 2334.º)*”, Almedina, 2.<sup>a</sup> Edição, 2020;

ANA RITA FERREIRA ARAÚJO, “*Recentes Questões Práticas relativas à Propriedade Horizontal*”, dissertação de mestrado apresentada ao Instituto Politécnico da Maia IPMAIA, 2019;

CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, “*Direitos Reais*”, in ALVÁRIO MOREIRA & CARLOS FRAGA, prelecções ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71, Edições Almedina, S.A., Reimpressão da Edição de 1971, Fevereiro 2016;

FERNANDO ANDRADE PIRES DE LIMA & JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, com a colaboração de M. Henrique Mesquita, “*Código Civil Anotado, Volume III (artigos 1251.º a 1575.º)*”, Coimbra Editora, Limitada, 2.<sup>a</sup> edição revista e atualizada, 1984;

FERNANDO ANDRADE PIRES DE LIMA & JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, “*Código Civil Anotado. Volume III (artigo 1251.º a 1575.º)*”, Coimbra Editora, 2.º edição, revista e atualizada, Coimbra 2010;

ORLANDO DE CARVALHO, “*Direito das Coisas*”, GESTLEGAL, 2.<sup>a</sup> edição, Novembro 2021;

HELENA MARIA MOUTA DE RESENDE PINTO, “*Posse e Usucapião: Noções Fundamentais e Algumas Questões Controversas*”, dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019;

JÉVERSON LUÍS BOTTEGA, “*A Propriedade Horizontal em perspetiva de Direito Comparado – Portugal e Brasil*”, dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2016;

JOSÉ ALBERTO VIEIRA, “*Direito Reais*”, Almedina, 2.<sup>a</sup> Edição, Coimbra 2018;

JOSÉ OLIVEIRA ASCENSÃO, “*Direitos Reais*”, Coimbra Editora, 5.<sup>a</sup> edição, Coimbra 2000;

LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, “*A situação jurídica do superficiário-condómino*”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Vol. II, Ano 66, Lisboa (2006) – consultado em 25 Março de 2023;

LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, “*Lições de Direitos Reais*”, Quid Juris – Sociedade Editora, 6.ª edição atualizada e revista, Lisboa 2009;

LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, “*Direitos reais*”, Almedina, 3.ª edição Coimbra, 2012;

MANUEL HENRIQUE MESQUITA, “*A propriedade horizontal no Código Civil Português*”, in *Revista de direito e de estudos sociais*, ano XXIII, jan.-dez., nº 1-2-3-4. Coimbra, 1978;

MÓNICA VANDERLEIA ALVES DE SOUSA JARDIM, “*Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do registo*”, dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídico-Civilísticas apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 12 Março de 2013;

MÓNICA JARDIM, “*Secção I - Propriedade Horizontal e Conjuntos Imobiliários*”, in “*Propriedade Horizontal, Conjuntos Imobiliários e Registos - I*”, Comunicação feita na F.D.U.C, no II Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral, em 10/05/07;

MÓNICA JARDIM & MADALENA TEIXEIRA, “*Secção II – A Propriedade Horizontal e o Registo*”, in “*Propriedade Horizontal, Conjuntos Imobiliários e Registos - I*”, Comunicação feita na F.D.U.C, no II Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral, em 10/05/07;

MÓNICA JARDIM & MARGARIDA COSTA ANDRADE, “*Direitos Reais - Casos Práticos Resolvidos*”, Gestlegal, 1.ª edição, Fevereiro 2018;

RAFAEL AUGUSTO DA SILVA MONTY, “*A Natureza Jurídica da Propriedade Horizontal e seus Reflexos no Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais*”, dissertação de mestrado apresentada à Universidade Autónoma de Lisboa “Luís de Camões”, 2019;

RUI PINTO DUARTE, “*A Propriedade Horizontal*”, *ebook*, Edições Almedina, S.A., Novembro 2019;

RUI PINTO DUARTE, “*Evolução do Regime da Propriedade Horizontal*”, in Edição Comemorativa do Cinquentenário do Código Civil (coordenação Elsa Vaz de Sequeira e Fernando Oliveira e Sá), Universidade Católica Editora, Lisboa 2017;

RUI PINTO DUARTE, “*Curso de Direitos Reais*”, Príncipe Editora, Lda., 4.ª edição revista e aumentada, Setembro 2020;

RUI VIEIRA MILLER, “*A propriedade horizontal no Código Civil*”, Almedina, Coimbra 1998;

SANDRA PASSINHAS, “*A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”, Almedina, 2.ª Edição, 2.ª reimpressão, Janeiro 2002;

“Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes”, in Projeto de Lei n.º 718/XIV/ 2.ª (PSD), 9 de março de 2021, disponível em

<https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063484d364c793968636d356c6443397a6158526c6379395953565a4d5a5763765130394e4c7a5a4452556c50554567765247396a6457316c626e527663306c7561574e7059585270646d46446232317063334e686279396a4d546c6c4e5449774d69316a4e6d55794c545131595455744f5459785979307a4e6a51774d6a67345a575134596a6b756347526d&fich=c19e5202-c6e2-45a5-961c-3640288ed8b9.pdf&Inline=true>, consultado em 28 Agosto de 2023;

“Como se calcula o valor relativo (permilagem ou percentagem) das frações autónomas de um prédio?”, in Credimédia Corretores de Seguros, disponível em <https://credimedia.wixsite.com/adm-condom/calculo-valor>, consultado em 1 Dezembro 2023;

FONTES NEVES Advogados, “Revisão do regime jurídico da propriedade horizontal”, 3 Abril 2022, disponível em <https://www.fontesneves.pt/pt/publicacoes/revisao-do-regime-juridico-da-propriedade-horizontal/82/>, consultado em 15 Junho de 2023;

“Guia do condómino”, disponível em <https://www.deco.proteste.pt/guiaspraticos/Storage/guia-do-condomino/guia-do-condomino-excerto.pdf>, consultado em 15 Junho de 2023;

MARGARIDA COSTA ANDRADE, “*Locação Financeira e Despesas de Condomínio - Anotação ao Acórdão da Relação do Porto de 28 de Janeiro de 2021*” in Revista Julgar, Julgar Online, Fevereiro 2022, disponível em <https://julgar.pt/wp-content/uploads/2022/02/20220228-JULGAR-Loca%C3%A7%C3%A3o-Financeira-e-despesas-de-condomi%C3%A7%C3%A3o-Margarida-Costa-Andrade.pdf>, consultado em 1 Dezembro de 2023;

“Modificação da propriedade horizontal”, disponível em <https://www.escriitorideadvogados.pt/urbanismo/modificacao-da-propriedade-horizontal/>, consultado em 10 Setembro de 2023;

Ordem dos Advogados (Conselho Regional de Lisboa e de Faro), “*Propriedade Horizontal*”, e-publicação, disponível em <https://crlisboa.org/docs/publicacoes/online/2022/propriedade-horizontal.pdf>, consultado em 26 Março de 2023;

“Partes Comuns do Condomínio: quais são as regras?” disponível em <https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/casa-e-familia/Pages/partes-comuns-condominio.aspx>, consultado em 20 Outubro de 2023;

“Partes Comuns – Questões Frequentes”, disponível em [https://www.praticoeabsoluto.pt/faq\\_detail.aspx?newsid=14542](https://www.praticoeabsoluto.pt/faq_detail.aspx?newsid=14542), consultado em 15 Setembro de 2023;

PATRÍCIA L. NUNES “Partes Comuns em propriedade horizontal e responsabilidade sobre as mesmas”, in BQ Advogadas, disponível em <https://www.bqadvogadas.com/partes-comuns-em-propriedade-horizontal-e-responsabilidade/>, consultado em 20 Outubro de 2023;

“Permilagem: o que é e para que serve?”, in Condomínio Deco, disponível em <https://www.condominiodeco.pt/informe-se/artigos/administracao/permilagem>, consultado em 1 Dezembro 2023;

RSA Advogados - Rede de Serviços de Advocacia, “Fim da unanimidade para alteração do título da Propriedade Horizontal”, por Manuel Ilhéu, Vida Económica, Edição 8 Julho 2022, disponível em <https://rsa-lp.com/2022/07/13/fim-da-unanimidade-para-alteracao-do-titulo-da-propriedade-horizontal/>, consultado em 15 Setembro de 2023;

RSA Advogados - Rede de Serviços de Advocacia, “O condomínio necessita de obras! E agora?”, por Manuel Ilhéu, Vida Económica, Edição 21 Outubro 2022, disponível em <https://rsa-lp.com/2022/10/27/o-condominio-necessita-de-obras-e-agora/>, consultado em 15 Setembro de 2023;

RSA Advogados - Rede de Serviços de Advocacia, “Permilagem vs. Área da Fração”, por Manuel Ilhéu, 29 de Outubro, 2021, disponível em <https://rsa-lp.com/2021/10/29/permilagem-vs-area-da-fracao/>, consultado em 1 Dezembro 2023;

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL, “Propriedade Horizontal - Novo Regime”, por Joana Pinto Monteiro, Publicações Sérvulo, 12 Janeiro 2022, disponível em <https://www.servulo.com/pt/investigacao-e-conhecimento/Propriedade-Horizontal-ndash-Novo-Regime/7784/>, consultado em 30 Agosto de 2023;

VMA, Advogados, SP, RL, “Revisão do Regime de propriedade horizontal”, 1 de março 2022, disponível em <https://vma-associados.com/pt/news/revisao-do-regime-de-propriedade-horizontal>, consultado em 30 Agosto de 2023.

## **Índice de Jurisprudência e Pareceres do Conselho Consultivo do IRN**

### ***Tribunal da Relação***

Ac. do TRP de 25 Outubro de 2005 (ALBERTO SOBRINHO)

AC. do TRC de 9 Maio de 2006 (CURA MARIANO)

Ac. do TRL de 20 Novembro de 2007 (ROSA RIBEIRO COELHO)

Ac. do TRL de 25 Maio de 2009 (OCTÁVIA VIEGAS)

Ac. do TRL de 20 Maio de 2010 (CARLOS VALVERDE)

Ac. do TRC de 23 Outubro de 2012, (FREITAS NETO)

Ac. do TRP de 13 Setembro de 2016 (RODRIGUES PIRES)

Ac. do TRC de 6 Dezembro de 2016, (MANUEL CAPELO)

Ac. do TRL de 25 Janeiro de 2018 (CRISTINA NEVES)

Ac. do TRP de 10 Julho de 2019, (MANUEL DOMINGOS FERNANDES)

Ac. do TRG de 24 Outubro de 2019, (LÍGIA VENADE)

Ac. do TRG de 17 Dezembro de 2019, (ANIZABEL SOUSA PEREIRA)

Ac. do TRG de 19 Novembro de 2020, (MARIA JOÃO MATOS)

Ac. do TRL 23 Fevereiro de 2021, (MICAELA SOUSA)

Ac. do TRG de 15 Abril de 2021 (MARIA LUÍSA RAMOS)

Ac. do TRG de 23 Junho de 2021 (ANTÓNIO FIGUEIREDO DE ALMEIDA)

Ac. TRG de 16 Setembro de 2021, (ANA CRISTINA DUARTE)

Ac. do TRP de 21 Janeiro de 2022 (FERNANDA ALMEIDA)

Ac. do TRL de 12 Maio de 2022 (ANABELA CALAFATE)

Ac. do TRP de 21 Junho de 2022 (MICAELA SOUSA)

Ac. do TRP de 15 Setembro de 2022 (JUDITE PIRES)

Ac. do TRL de 27 Outubro de 2022 (ANTÓNIO MOREIRA)

Ac. do TRL de 20 Dezembro de 2022 (AMÉLIA ALVES RIBEIRO)

Ac. do TRL de 20 Fevereiro de 2023 (ALEXANDRA CASTRO ROCHA)

Ac. do TRG de 2 Março de 2023, (CONCEIÇÃO SAMPAIO)

Ac. do TRP de 18 Abril de 2023, (ANABELA MIRANDA)

Ac. do TRE de 20 Abril de 2023 (ALBERTINA PEDROSO)

### ***Supremo Tribunal de Justiça***

Ac. de 19 Abril de 1995, (CARLOS CALDAS)

Ac. de 8 Novembro de 2005, (AZEVEDO RAMOS)

Ac. de 13 Dezembro de 2007 (MÁRIO CRUZ)

Ac. de 12 Setembro de 2013 (FONSECA RAMOS)

Ac. de 12 Outubro de 2017, (MARIA DOS PRAZERES BELEZA)

Ac. de 6 Dezembro de 2018 (ABRANTES GERALDES)

Ac. de 19 Dezembro de 2018 (CATARINA SERRA)

Ac. de 13 Outubro de 2020 (JORGE DIAS)

Ac. de 11 Novembro de 2021, (FERNANDO BAPTISTA)

### ***Tribunal de Segunda Instância da RAEM***

Ac. de 19 Janeiro de 2017, (HO WAIG NENG)

### ***Pareceres do Conselho Consultivo do IRN***

Parecer do IRN de 2007 (P.7/2007DSJ-CT)

Parecer do IRN de 28 Maio de 2012

Parecer do IRN de 13 Janeiro de 2014

Parecer do IRN de 19 Outubro de 2018

Parecer do IRN de 18 Dezembro de 2019

Parecer do IRN de 20 Março de 2023