

Código Civil
Capítulo VI - Propriedade Horizontal
Secção I - Disposições Gerais

Artigo 1414.º - Princípio Geral

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.
A fonte das disposições do Código Civil Português sobre a propriedade horizontal é o Decreto-Lei n.º 40.333 de 14/10/1955.

Artigo 1415.º - Objecto

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

V. art.º 76 do Cód. do Notariado.

Artigo 1416.º - Falta de requisitos legais

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 cada 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 fracção.

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.

Secção II - Constituição

Artigo 1417.º - Princípio Geral

1- A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

2- A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.

Artigo 1418.º - Conteúdo do título constitutivo

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.

*Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

Artigo 1419.º - Modificação do Título

*1- Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública (Anotação 1), havendo acordo de todos os condóminos;

*2- O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.

3- A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º

*Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

V. art.º 1.º, n.º 1 (Deliberações da assembleia de condóminos) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Secção III - Direitos e encargos

Artigo 1420.º - Direitos dos condóminos

1- Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

2- O conjunto dos dois direitos é indivisível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1421.º - Partes comuns do prédio

1- São comuns as seguintes partes do edifício:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- *b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- *d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
- 2- Presumem-se ainda comuns:
- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b) Os ascensores;
- c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- *d) As garagens e outros lugares de estacionamento;
- e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.
- *3- O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.
- *Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

Artigo 1422.º - Limitações ao exercício dos direitos

- 1- Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
- 2- É especialmente vedado aos condóminos:
- a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- b) Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
- c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
- *d) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.
- *3- As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.
- *4- Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.
- *Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro
- V. art.º 1 346.º e 1347.º (Actividades incómodas ou prejudiciais aos vizinhos), art.º 1360.º (Distâncias entre construções) e 1406.º (Uso de coisa comum), todos do Código Civil V. art.º 1.º (Deliberações da assembleia de condóminos) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1422.º-A - Junção e divisão de fracções autónomas

- 1- Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.
- 2- Para efeitos do disposto do número anterior, a contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de fracções correspondentes a arrecadações e garagens.
- 3- Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição.
- 4- Nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que juntaram ou cindiram as fracções o poder de, por acto unilateral constante de escritura pública, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- 5- A escritura pública a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de 30 dias.
- *preceito aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro
- V. art.º 1.º (Deliberações da assembleia de condóminos) e art.º 2.º (Documentos e notificações relativas ao condomínio) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1423.º - Direitos de preferência e de divisão

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

Artigo 1424.º - Encargos de conservação e fruição

- 1- Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.
- *2- Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.
- *3- As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.
- 4- Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.
- *Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

V. art.os 1.º, n. os 2 e 3 (Deliberações da assembleia de condóminos), 4.º (Fundo comum de reserva) e 6.º (Dívidas por encargos do condomínio) todos do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1425.º - Inovações

- 1- As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.
- 2- Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Artigo 1426.º - Encargos com as inovações

- 1- As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424.º
 - *2- Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas só podem, no entanto, ser compelidos a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a sua recusa for judicialmente havida como fundada.
 - 3- Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.
 - 4- O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.
- *Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

Artigo 1427.º - Reparações indispensáveis e urgentes

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

V. art.º 7.º (falta ou impedimento do administrador) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1428.º - Destruição do edifício

- 1- No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.
- 2- Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.
- 3- Os condóminos que não queiram participar nas despesas de reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.
- 4- É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

Artigo 1429.º - Seguro obrigatório

- *1- É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.
 - *2- O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuar-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.
- *Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro V. art.º 5.º (Actualização do Seguro) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1429.º-A - Regulamento do condomínio

- 1- Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.
 - 2- Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1418.º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.
- *preceito aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro
V. art.º 8.º (Publicitação das regras de segurança) e 9.º (Dever de informação a terceiros) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Secção IV - Administração partes comuns

Artigo 1430.º - Órgãos administrativos

- 1-A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador.
- 2- Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permissão que o artigo 1418.º se refere.

Artigo 1431.º - Assembleia dos condóminos

- 1- A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.
 - 2- A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
 - 3- Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.
- V. art.º 6.º (Dívidas por encargos de condomínio) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

V. art. 1438.º (Convocação da assembleia por um só condómino) do Código Civil.

Artigo 1432.º - Convocação e funcionamento da assembleia

*1- A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.

*2- A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.

3- As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.

*4- Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

*5- As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

*6- As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.

*7- Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.

*8- O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6.

*9- Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

*Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

V. art.º 1.º (Deliberação da Assembleia de condóminos) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1433.º - Impugnação das deliberações

1- As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.

*2- No prazo de 10 dias contados da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

*3- No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

*4- O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

5- Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

6- A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

*Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

V. art. OS 396.º a 398.º do Cód. Proc. Civil (Suspensão da deliberação).

Artigo 1434.º - Compromisso arbitral

1- A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

2- O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

V. art. OS 1508.º a 1524.º do Cód. Proc. Civil (Compromisso arbitral).

Artigo 1435.º - Administrador

1- O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.

2- Se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.

3- O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

*4- O cargo de administrador é remunerável, e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.

*5- O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

*Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro V. art.º 3.º (Informação) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

V. art.º 1428.º do Cód. Proc. Civil. (Processo de nomeação judicial). V. art.º 1485.º do Cód. Proc. Civil. (exoneração de administradores).

Artigo 1435.º-A - Administrador provisório

1- Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fracção ou fracções 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.

2- Quando, nos termos do número anterior, houver 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 fracções constante do registo predial.

3- Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

*preceito aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro
V. art.º 1.º n.º 3 (Guarda das actas) e art.º 2.º (Documentos e notificações relativos ao condomínio) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1436.º - Funções do administrador

São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano; *c) Verificar a existência do seguro do edifício contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas; f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;

*j) Prestar contas à assembleia;

*l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;

*m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

*Redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

V. art.º 2.º (Documentos e notificações relativos ao condomínio) e 6.º (Dívidas por encargos do condomínio) e 11.º (Obras) do Decreto-Lei n.º 268/94 de 25.10

Artigo 1437.º - Legitimidade do administrador

1- O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.

2- O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.

3- Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

Artigo 1438.º - Recurso dos actos do administrador

Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

Artigo 1438.º-A - Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

*preceito aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro

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

Artigo 1.º - Deliberações da assembleia de condóminos

Artigo 2.º - Documentos e notificações relativos ao condomínio>

Artigo 3.º - Informação

Artigo 4.º - Fundo comum de reserva

Artigo 5.º - Actualização do seguro

Artigo 6.º - Dívidas por encargos de condomínio

Artigo 7.º - Falta ou impedimento do administrador

Artigo 8.º - Publicitação das regras de segurança

Artigo 9.º - Dever de informação a terceiros

Artigo 10.º - Obrigação de constituição propriedade horizontal e licença de utilização

Artigo 11.º - Obras

Artigo 12.º- Direito transitório

Estatuto Benefícios Fiscais- Contas Poupança-Condomínio Decreto-Lei Nº 269/94 de 25 de Outubro

Artigo 1º

1. Os administradores de prédios em regime de propriedade horizontal, mediante prévia deliberação da assembleia de condóminos, podem abrir contas de depósito a prazo denominadas "contas poupança-condomínio".
2. As contas poupança-condomínio destinam-se exclusivamente à constituição de um fundo de reserva para a realização, nas partes comuns de prédios, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, as obras de beneficiação não apenas as determinadas pelas autoridades administrativas.

Artigo 2º

1. A conta poupança-condomínio pode ser mobilizada pelo administrador ou pelos condóminos autorizados em assembleia para o efeito, após o decurso do primeiro prazo contratual.
2. A mobilização do saldo das contas deverá ser realizada por meio de cheque ou ordem de pagamento, emitidos a favor do construtor ou do credor do preço de venda dos materiais ou serviços para a realização das obras nas partes comuns do prédio nos termos do presente diploma.
3. Após deliberação da assembleia de condóminos, a todo o tempo é permitido aos titulares de uma conta poupança-condomínio comunicar à instituição depositária a alteração dos objectivos que se propôs com a abertura da conta, desde que sejam repostos os benefícios fiscais que lhes tenham sido aplicados.

Artigo 3º

1. Para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), as entregas feitas anualmente por cada condómino para depósito em conta poupança-condomínio podem ser dedutíveis ao seu rendimento na mesma percentagem ou permissão que lhe corresponde do valor total do prédio até 1% do valor matricial deste, com o limite de 25 000\$.
2. A dedução a que se refere o número anterior é cumulável com a conta poupança-habitação.
3. Se o saldo da conta poupança-condomínio vier a ser utilizado para outros fins que não os referidos no nº 2 do artigo 1º, aplica-se o estatuído no artigo 38º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
4. No caso de o saldo da conta poupança-condomínio ser utilizado para outros fins, ou antes de decorrido o prazo estabelecido, a soma dos montantes anuais deduzidos será acrescida ao rendimento do ano em que ocorrer a mobilização, para o que as instituições depositárias ficam obrigadas a comunicar à administração fiscal a ocorrência de tais factos.

Artigo 4º

1. Qualquer instituição de crédito habilitada a receber depósitos podem constituir contas poupança-condomínio pelo prazo contratual mínimo de um ano, renovável por iguais períodos de tempo, efectuando-se as entregas ao longo de cada prazo anual, nos termos que forem acordados com as instituições de crédito.
2. As instituições de crédito habilitadas a receber depósitos podem, dentro dos limites e regras a fixar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, estipular montantes mínimos ou máximos para abertura das contas poupança-condomínio e para as entregas subsequentes, bem como a periodicidade destas últimas e a sua rigidez ou flexibilidade.

Artigo 5º

1. Os juros são liquidados relativamente a cada conta de depósito:
 - a) No fim de cada prazo anual, por acumulação ao capital depositado;
 - b) No momento da mobilização do depósito, sendo então contados à taxa proporcional e devidos até essa data, sem qualquer penalização.
2. Os juros produzidos pelas entregas ao longo de cada prazo anual são calculados à taxa proporcional.

Artigo 6º

1. Se o saldo da conta poupança-condomínio for aplicado em qualquer finalidade diferente da prevista no nº 2 do artigo 1º ou dele forem levantados fundos antes de decorrido o primeiro prazo contratual, aplicam-se as regras vigentes na instituição depositária para depósitos a prazo superior a um ano, sendo anulado o montante dos juros vencidos e creditados que corresponda à diferença de taxas, bem como o valor correspondente aos benefícios fiscais que lhes tenham sido aplicados.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, desde que o remanescente, sem incluir os juros creditados, exceda os montantes mínimos fixados pela instituição depositária, o titular pode continuar com a conta poupança-condomínio, mantendo-se a certeza do empréstimo.
3. Podem igualmente ser mantidos todos os benefícios aplicáveis no caso de o saldo de uma conta poupança-condomínio ser integralmente transferido para outra conta da mesma natureza em instituição de crédito distinta.

Artigo 7º

1. Aos titulares de contas poupança-condomínio constituídas há mais de três anos e que pretendam mobilizar o saldo é garantido o direito à concessão de um empréstimo.
2. O montante dos empréstimos a conceder nos termos do número anterior:
 - a) Será determinado em função de regras estabelecidas no contrato de abertura da conta poupança-condomínio, tendo em conta o ritmo, o valor e a regularidade das entregas do titular da conta;
 - b) Não pode ser superior à diferença entre o valor das obras projectadas, segundo avaliação das instituições de crédito, e o saldo das contas poupança-condomínio a data da concessão dos empréstimos.

Artigo 8º

As instituições de crédito devem fixar e tornar públicas as condições da conta poupança-condomínio, designadamente os seguintes elementos:

- a) Montantes mínimos ou máximos e periodicidade, rígidos ou flexíveis, prefixados ou não;
- b) Montante dos empréstimos em função do saldo da conta poupança-condomínio;
- c) Taxa efectiva de remuneração bruta anual da conta poupança-condomínio, calculada como taxa equivalente e tendo em consideração a periodicidade das entregas, cujos pressupostos a instituição de crédito deve explicitar.

Artigo 9º

1 - Salvo se houver lugar à aplicação do disposto no Código Penal quanto ao crime de abuso de confiança, a utilização abusiva da conta poupança-condomínio é punível com coima de 20 000\$ a 250 000\$, sendo-lhe aplicável o disposto no Decreto-Lei nº 433/82, de 27 de Outubro.

2. Compete à repartição de finanças da área do prédio elaborar o processo de contra-ordenação e aplicar a coima.

Código Civil

Artigo 916.º - Denúncia do defeito

1- O comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, excepto se este houver usado de dolo.

2- A denúncia será feita até trinta dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa.

3- Os prazos referidos no número anterior são, respectivamente, de um e de cinco anos, caso a coisa vendida seja um imóvel.

Artigo 1225.º- Imóveis destinados a longa duração

1- Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.

2- A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia.

3- Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º

4- O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.

Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Artigo 9.º

As edificações existentes deverão ser reparadas e beneficiadas pelo menos uma vez em cada período de oito anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas condições de utilização, sob todos os aspectos de que trata o presente regulamento.

Artigo 10.º

Independentemente das obras periódicas de conservação a que se refere o artigo anterior, as câmaras municipais poderão, em qualquer altura, determinar, em edificações existentes, precedendo vistoria realizada nos termos do artigo 5 I.º, § 1.º do Código Administrativo, a execução de obras necessárias para corrigir más condições de salubridade, solidez ou segurança contra o risco de incêndio (Nota 1). § 1.º (Nota 2) Às câmaras municipais compete ordenar, precedendo vistoria, a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública.

§ 2.º As deliberações tomadas pelas câmaras municipais em matéria de beneficiação extraordinária ou demolição serão notificadas ao proprietário do prédio no prazo de três dias, a contar da aprovação da respectiva acta.

Artigo 12.º

A execução de pequenas obras de reparação sanitária, como, por exemplo, as relativas a roturas, obstruções ou outras formas de mau funcionamento, tanto das canalizações interiores e exteriores de águas e esgotos como das instalações sanitárias, a deficiências das coberturas e ao mau estado das fossas, será ordenada pelas câmaras municipais, independentemente de vistoria.

§ único. Passa para as câmaras municipais a competência para a aplicação das penas previstas na lei pelo não cumprimento das determinações a que este artigo se refere.

Artigo 165º

(Nota 3) As câmaras municipais poderão ordenar, independentemente da aplicação das penalidades referidas nos artigos anteriores, a demolição ou o embargo administrativo das obras executadas em desconformidade com o disposto nos artigos 1.º a 7.º, bem como o despejo sumário dos inquilinos e demais ocupantes das edificações ou parte das edificações utilizadas sem as respectivas licenças ou em desconformidade com elas.

§ 1.º Do auto de embargo constará, com a minúcia conveniente, o estado de adiantamento das obras e, quando possível, que se procedeu à notificação a que se refere o parágrafo seguinte.

§ 2.º A suspensão dos trabalhos será notificada aos donos das obras ou aos propositos ou comitidos e, no caso de estes se não encontrarem no local, aos respectivos encarregados. A notificação, quando não tenha sido precedida de deliberação da câmara municipal, apenas produzirá efeitos durante o prazo de vinte dias, salvo se for confirmada por deliberação de que o interessado seja entretanto notificado.

§ 3.º A continuação dos trabalhos depois do embargo sujeita os donos, responsáveis e executores da obra às penas do crime de desobediência qualificada, desde que tenham sido notificados da determinação do embargo (Nota 4).

§ 4.º O despejo sumário terá lugar no prazo de 45 dias.

§ 5.º Quando na câmara não existam elementos suficientes para verificar a falta de licença ou a sua inobservância, mas se reconheça não possuir o prédio, no todo ou em parte, condições de habitabilidade, será o facto notificado ao proprietário e a este ficará vedado, a partir da data da notificação, firmar novo contrato de arrendamento ou permitir a sublocação para habitação das dependências condenadas, sob pena de ser ordenado o despejo. A notificação será precedida de vistoria, realizada nos termos da primeira parte do § 1.º do artigo 51.º do Código Administrativo (Nota 5), e só se efectuará quando os peritos verificarem que o prédio ou parte do prédio não oferece condições de habitabilidade.

§ 6.º Nos casos em que for ordenado o despejo, os inquilinos ou sublocatários terão direito a uma indemnização correspondente a doze vezes a renda mensal, a pagar, respectivamente, pelos senhorios ou pelos inquilinos, salvo se estes lhes facultarem casa correspondente à que ocupavam.

§ 7.º A competência a que se refere este artigo caberá ao presidente da câmara sempre que se trate de pequenas casas, até dois pavimentos, e de quaisquer edificações ligeiras, umas e outras em construção ou já construídas, desde que o seu projecto não haja sido aprovado nem tenha sido concedida a necessária licença.