f) .....
g) .....
h) .....
i) .....
j) .....
l) .....
m) .....
n) .....
o) .....
p) Na de constituição de propriedade horizontal: o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, e a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo; e na de alteração do título constitutivo: a descrição da alteração;
q) .....
r) .....
s) .....
t) .....
u) .....
v) .....
x) .....
z) .....

2 — .....

Art. 5.º O presente diploma entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 1995.

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

Promulgado em 7 de Outubro de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 10 de Outubro de 1994.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

Decreto-Lei n.º 268/94

de 25 de Outubro

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

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

Assim:

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

Artigo 1.º

Deliberações da assembleia de condóminos

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

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

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

Artigo 2.º

Documentos e notificações relativos ao condomínio

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

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

Artigo 3.º

Informação

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

Artigo 4.º

Fundo comum de reserva

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

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

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

Artigo 5.º

Actualização do seguro

1 — É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2 — Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada actualização.

3 — Se a assembleia não aprovar o montante da actualização, deve o administrador actualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

Artigo 6.º

Dívidas por encargos de condomínio

1 — A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições

devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

2 — O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

Artigo 7.º

Falta ou impedimento do administrador

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

Artigo 8.º

Publicitação das regras de segurança

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

Artigo 9.º

Dever de informação a terceiros

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

Artigo 10.º

Obrigação de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização

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

Artigo 11.º

Obras

Para efeitos da aplicação do disposto nos artigos 9.º, 10.º, 12.º e 165.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1961, é suficiente a notificação do administrador do condomínio.

Artigo 12.º

Direito transitório

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

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

Promulgado em 7 de Outubro de 1994.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 10 de Outubro de 1994.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

Decreto-Lei n.º 269/94

de 25 de Outubro

Para estimular os condóminos na mobilização dos recursos necessários à conservação ou reparação extraordinária de imóveis em regime de propriedade horizontal, importa criar mecanismos financeiros que possam prevenir a degradação do tecido urbano, através da constituição de um fundo de reserva para fazer face a obras nas partes comuns dos prédios.

As recentes alterações ao regime da propriedade horizontal introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 267/94 e 268/94, ambos de 25 de Outubro, estabelecem a obrigatoriedade da constituição desse fundo de reserva, que poderá revestir a forma de uma «conta poupança-condomínio», caso haja deliberação nesse sentido da assembleia de condóminos, a qual pode anteceder a obrigatoriedade da constituição do fundo.

Aproveitando os princípios enformadores da conta poupança-habitação, que foi fundamentalmente criada para estimular o aforro para aquisição de casa própria, cria-se um mecanismo para permitir o aforro dos condóminos proprietários, a afectar à conservação e beneficiação dos edifícios em regime de propriedade horizontal, num momento em que os primeiros imóveis sujeitos a esse regime, relativamente recente no nosso ordenamento jurídico, carecem de obras mais vultosas do que as normalmente realizadas pela administração dos prédios.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo n.º 3 do artigo 35.º da Lei n.º 75/93, de 20 de Dezembro, e nos termos das alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º — 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 dos prédios, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, as obras de beneficiação são apenas as determinadas pelas autoridades administrativas.