

CONTA POUPANÇA-CONDOMÍNIO

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 declaração do tecido urbano, através da constituição de um fundo de reserva para fazer face a obras nas partes comuns dos prédios.

As recentes alterações do regime de propriedade horizontal introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 267/94, 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 de 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 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.

Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro

1. A propriedade horizontal constituiu, ao longo deste século, e principalmente a partir da 1ª Guerra Mundial, um instrumento indispensável à ultrapassagem das sucessivas crises de habitação que se tem deparado às populações.

A concentração demográfica, associada ao desenvolvimento industrial, a escassez dos solos, a procura intensa destes por parte dos investidores imobiliários, as novas técnicas e materiais utilizados na construção, correspondem a alguns dos factores que explicam o acolhimento que este instituto recebeu nos diferentes ordenamentos contemporâneos. Permitindo o acesso à propriedade por segmentos da população a que aquela estaria vedada por razões económicas representando um poderoso meio de incremento da edificação, a propriedade horizontal acabaria por ser vista com favor, também, pelo legislador português.

Assim, em 1948, quando se intentou resolver os gravíssimos problemas habitacionais com que se defrontava o País e se procedeu à revisão da lei do inquilinato, iniciou-se a preparação do diploma legal destinado a regular o artigo 2335.º do Código Civil de 1867 em moldes que permitissem uma evolução paralela à que se registava no resto da Europa.

Mas só alguns anos volvidos surgiu o Decreto-Lei n.º 40 333, de Outubro de 1955, que enquadrou, de forma particularmente feliz, a propagação do condomínio que, ao longo da década seguinte, ocorreu em Portugal.

Em 1967, este diploma foi revogado e substituído pelo capítulo VI do título II do livro III do Código Civil.

Embora dando continuidade ao teor das soluções mais importantes consignadas na disciplina anterior, o legislador de 1967 optou por abandonar a regulamentação de muitos aspectos anteriormente contemplados.

Esta omissão, logo criticada por uma parte da doutrina, suscitou, desde cedo, questões e problemas de interpretação, objecto de abundante jurisprudência. E, simultaneamente, fizeram avultar algumas dificuldades de aplicação desfavoráveis ao progresso do instituto, dificuldades essas acentuadas com o decurso do quarto de século entretanto vivido.

Crê-se ser chegada a altura de aperfeiçoar regras e adaptar outras à evolução entretanto verificada.

Para tanto, foram ponderados os ensinamentos do direito comparado sem, todavia, modificar o rumo escolhido pela lei antecedente, que, como é sabido, afastou a ideia societária perfilhada pelos direitos anglo-saxónicos e a prevalência da compropriedade das partes comuns seguida pela *Wohnungseigentum* alemã. Procurou-se ainda preservar a sistemática e o estilo do Código Civil, que, além do mais, apresentam as vantagens da divulgação e do melhor conhecimento pelos práticos. E, por fim, nunca foi esquecido o estudo atento das decisões judiciais que sobre esta matéria e ao longo do tempo se têm vindo a pronunciar.

Neste contexto e tendo presentes as observações enunciadas, decidiu-se estender o âmbito de incidência do instituto, por forma a ser possível submeter ao respectivo regime conjuntos de edifícios. Salvaguardou-se, porém, a interdependência das fracções ou edifícios e a dependência funcional das partes comuns como características essenciais do condomínio.

Visou-se ainda superar as questões suscitadas acerca do conteúdo do título constitutivo, distinguindo as menções obrigatórias das facultativas e diversificando, positivamente, o regime da propriedade horizontal.

Finalmente, modificaram-se algumas normas com o objectivo de favorecer a conservação e o melhoramento dos edifícios e explicitaram-se outras, em matéria da organização do condomínio, com a finalidade de alcançar soluções mais eficientes, ajustadas a uma administração que por via de regra, é levada a cabo por condóminos sem preparação profissional específica e destituídos de experiência de gestão.

Procedeu-se igualmente às alterações do Código do Registo Predial reclamadas pelas inovações introduzidas.

2. Por outro lado, verifica-se que o crescente desenvolvimento da construção imobiliária, bem como a acentuação melhoria de condições de vida, vêm determinando, ao longo dos últimos anos, um aumento acentuado de transacções de imóveis.

Assim, se, por um lado, se deve continuar a incentivar o desenvolvimento da construção civil, por outro, há que garantir boas condições de uso e fruição dos imóveis, deste modo se satisfazendo, no que respeita a esta área, o direito do cidadão adquirente enquanto consumidor.

Na realidade, trata-se de um processo complexo, no qual, relativamente a todos os intervenientes, o cidadão adquirente assume, economicamente, uma posição mais desprotegida. E, numa perspectiva de bem-estar social, aquele tem o direito a exigir o reconhecimento da qualidade do bem que compre, assim como, em situação adversas, a responsabilidade dos vários agentes intervenientes no sector em causa.

Ora, admitindo-se, fase ao actual regime jurídico consagrado nos artigos 916.º e seguintes e 1224.º e seguintes do Código Civil, dificuldades na integração de situações relacionadas com a existência de defeitos motivados por erros de construção e por erros de execução - o que, aliás, vem sendo evidenciado pela jurisprudência dos tribunais superiores -, entende-se alargar o prazo para a denúncia de tais defeitos e, bem assim, o período dentro do qual a mesma é admissível, no caso do contrato de compra e venda a que se refere o artigo 916.º.

Acresce que a complexidade de contrato de empreitada, sempre subjacente ao desenvolvimento de mercado imobiliário, e a negligência verificada em inúmeros casos de construção, exigem a responsabilidade do empreiteiro, tenha ou não sido ele o vendedor, não só perante o dono da obra, como já sucedia anteriormente, mas também perante terceiro que adquiriu o imóvel, sempre sem dependência da gravidade dos defeitos que a obra apresente.

A junção num único diploma de todas estas inovações explica-se pela inegável vantagem de reduzir ao mínimo indispensável o número de alterações a introduzir no Código Civil.

Assim:

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

.....

ARTIGO 1.º

Os artigos 1418.º, 1419.º, 1421.º, 1422.º, 1424.º, 1426.º, 1429.º, 1432.º, 1433.º, 1435.º e 1436.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a Ter a seguinte redacção.

.....

ARTIGO 2.º

São aditados ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, os artigos 1422.º-A, 1429.º-A, 1435.º-A e 1438.º-A, com a seguinte redacção:

.....

ARTIGO 3.º

Os artigos 916.º e 1225.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a Ter a seguinte redacção:

.....

ARTIGO 4.º

Os artigos 82.º e 95.º do Código de registos Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho, passam a ter a seguinte redacção:

.....

ARTIGO 5.º

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

NOTA:

As disposições aditadas e as alteradas vão transcritas nos respectivos lugares.