

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 184

LEGISLAÇÃO NACIONAL



CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

A constituição de um edifício em propriedade horizontal consiste na divisão de um imóvel que se encontra em propriedade plena/total e que corresponde a um único artigo matricial, em frações autónomas, que passam a constituir unidades independentes, com saída para uma parte comum do edifício ou para a via pública e que passam a poder ser transacionadas de modo autónomo e independente entre si.

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.

Quando é constituída por negócio jurídico, a propriedade horizontal faz-se mediante a realização de uma escritura notarial. Da escritura deve constar a composição de cada fração autónoma, o valor relativo de cada fração em relação ao valor total do prédio, em percentagem ou em milagem e o fim a que se destina cada fração (habitação, comércio, indústria, etc) ou parte comum.

O título constitutivo pode ainda mencionar outros elementos, nomeadamente:

- Regulamento do condomínio, composto por diversas regras sobre a utilização e a conservação quer das partes comuns do prédio quer das frações;

- Previsão de recurso a um compromisso arbitral para resolver questões entre condóminos ou entre a administração e um ou mais condóminos, em substituição do recurso aos tribunais judiciais.

Elementos que devem instruir a escritura de constituição da propriedade horizontal

1- Certidão para Constituição de Propriedade Horizontal emitida pela Câmara Municipal
Para efetuar a divisão da propriedade plena é necessário obter junto da Câmara Municipal da região em que o imóvel se insere, a Certificação dos Requisitos Legais para a Constituição de Propriedade Horizontal. Este pedido deve ser instruído com o preenchimento de formulário fornecido pela Câmara Municipal, juntamente com os seguintes elementos:

- Certidão da Conservatória do Registo Predial do prédio em questão;
- Memória descritiva com discriminação das frações e áreas comuns;
- Valor relativo a cada fração;
- Planta com identificação diferenciada das frações e das partes comuns;
- Plantas de localização.

Os formulários para instrução dos pedidos de certificação também estão disponíveis online, no Portal dos Serviços Públicos.

Depois de confirmar que o pedido foi corretamente instruído e que o requerente possui legitimidade, a Câmara defere o pedido, calcula as taxas adicionais, e emite a Certidão para Constituição de Propriedade Horizontal.

- 2- Certidão do Registo Predial respetiva do prédio em questão.
- 3- Inscrição das frações junto das finanças – matriz urbana– Modelo 1 do IMI.

Custos da escritura notarial

- No Balcão Casa Pronta terá um custo de 375€, acrescido de 50€ por cada fração

Frações autónomas

Um prédio está constituído em propriedade horizontal quando está dividido em frações autónomas, as quais correspondem a habitações, garagens, lojas ou escritórios, que se encontram registadas na matriz urbana (Finanças) e na Conservatória do Registo predial separadamente, tendo cada uma das frações autónomas saída própria para uma parte comum do prédio ou para diretamente para a via pública.

Verificando-se que um prédio urbano está constituído em propriedade horizontal, para além das frações autónomas, as quais são da propriedade privada de cada um dos seus proprietários, terão de existir obrigatoriamente as partes comuns do prédio.

Partes comuns

Assim, são partes comuns, ainda que destinadas ao uso exclusivo de qualquer fração:

- Solos, alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;
- Os telhados ou os terraços de cobertura ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
- As entradas, vestíbulos, escadas e todas as passagens usuais dos condóminos;
- Instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

Outras partes comuns

Desde que o título constitutivo da propriedade horizontal não diga expressamente que pertencem a uma fração específica, para além das anteriormente indicadas, podem ainda ser consideradas partes comuns:

- Pátios e jardins anexos ao edifício;
- Elevadores;
- Dependências do porteiro;
- Garagens e outros lugares de estacionamento;
- E, em geral, as partes que não sejam do uso exclusivo de um dos condóminos.

Condomínio e condóminos

Sempre que um prédio está constituído em propriedade horizontal, caso em que diversas frações pertencem a diferentes proprietários, fala-se em CONDOMÍNIO.

Os Condóminos são as pessoas que, independentemente de viverem ou não no prédio, são simultaneamente proprietárias de uma ou mais frações e comproprietárias das partes comuns.

Legislação aplicável – arts 1414,^o e seguintes do Código Civil

Fonte: “Boletim do Contribuinte”

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida