

# NEWSLETTER

---

---

Nº 07/26

05 FEVEREIRO 2026

## DIREITOS, DEVERES E BOA ADMINISTRAÇÃO NOS CONDOMÍNIOS

A gestão do condomínio exige um equilíbrio rigoroso entre os direitos e deveres dos condóminos e as competências atribuídas ao administrador.

O conhecimento claro do enquadramento legal da propriedade horizontal é essencial para assegurar uma administração transparente, responsável e capaz de promover uma convivência harmoniosa e a preservação do património comum.

---

Business Team

---



## INTRODUÇÃO

A propriedade horizontal é hoje uma das formas mais comuns de organização habitacional em Portugal, particularmente nas zonas urbanas.

Este modelo implica a convivência e a gestão conjunta de espaços que pertencem a todos, exigindo um equilíbrio constante entre direitos individuais e interesses coletivos.

Tanto os condóminos como o administrador desempenham papéis essenciais para assegurar o bom funcionamento do edifício, pelo que conhecer o regime jurídico aplicável é fundamental para prevenir conflitos e garantir uma convivência tranquila.

## A CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

A criação da propriedade horizontal assenta na divisão de um prédio em frações autónomas — cada uma propriedade exclusiva de um condómino — que coexistem com partes comuns usadas e geridas por todos.

Esta constituição exige um título constitutivo que descreve as frações, o respetivo valor relativo e, quando aplicável, o destino previsto para cada uma delas ou para as partes comuns.

O título pode ainda integrar o Regulamento do Condomínio e incluir mecanismos como compromissos arbitrais para resolução de litígios.

Nos condomínios com mais de quatro condóminos, torna-se obrigatória a existência de um regulamento interno, que estabelece as regras de utilização, conservação e administração do edifício e que vincula todos os condóminos, presentes e futuros.

## AS PARTES COMUNS: O QUE SÃO E PORQUE IMPORTAM

Os condóminos exercem uma dupla qualidade: são proprietários exclusivos das suas frações e, simultaneamente, comproprietários das partes comuns. Este regime é indivisível: não é possível alienar ou renunciar isoladamente à parte comum para evitar encargos.

Consideram-se partes comuns, entre outras, a estrutura do edifício, os alicerces, as paredes mestras, o telhado, os terraços de cobertura, bem como corredores, escadas, elevadores e entradas de uso comum. Incluem-se ainda instalações gerais — água, eletricidade, gás ou comunicações — e, por presunção, jardins, pátios, garagens e dependências não afetas ao uso exclusivo de um único condómino.

A correta identificação destas áreas é essencial para a gestão do edifício e para a distribuição das despesas inerentes à sua conservação.

## **OS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÓMINOS**

Cada condômino tem o direito de usar, fruir e dispor livremente da sua fração, desde que o faça sem afetar a segurança, o destino ou a estética do edifício. Tem igualmente direito a participar nas assembleias, votar de acordo com o valor relativo da sua fração, exigir a boa gestão dos bens comuns e impugnar judicialmente decisões ilegais ou abusivas. Em determinadas circunstâncias, pode ainda unir frações contíguas.

Em contrapartida, os condôminos estão vinculados a um conjunto de deveres fundamentais. Devem abster-se de realizar obras que comprometam a estrutura ou o aspeto arquitetónico do edifício sem autorização da assembleia, e não podem usar a fração de forma contrária ao fim para que foi destinada. Devem evitar comportamentos que perturbem os restantes condôminos, cumprir o regulamento interno e contribuir para as despesas comuns de acordo com a permissão da fração que lhes pertence.

## **O ADMINISTRADOR: FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES**

O administrador é o órgão executivo do condomínio e assume um papel central na gestão corrente do edifício. Pode tratar-se de um dos condôminos ou de uma entidade externa especialmente contratada. Em qualquer dos casos, deve atuar com transparência, prudência e sempre no interesse coletivo.

Entre as suas funções encontram-se a representação do condomínio em juízo e fora dele, a convocação das assembleias, a verificação da existência do seguro obrigatório contra incêndio e a execução das deliberações aprovadas. Compete-lhe cobrar as contribuições devidas, assegurar os pagamentos correntes, apresentar o orçamento anual e as contas de gerência, gerir e conservar as partes comuns e manter atualizada toda a documentação relevante do condomínio.

O mandato do administrador mantém-se até à eleição do sucessor, sendo permanentemente fiscalizável pela assembleia, que o pode destituir por maioria simples sempre que considere necessário.

## **CONCLUSÃO**

A administração de um condomínio é, em última análise, um exercício de equilíbrio entre direitos individuais e responsabilidades coletivas. Uma boa gestão depende não só da

atuação diligente do administrador, mas também do cumprimento, por parte de todos os condóminos, das regras legais e internas que regem a vida em comum.

A clareza jurídica, o conhecimento do regime de propriedade horizontal e a participação informada dos condóminos são fatores essenciais para assegurar um condomínio funcional, equilibrado e protegido, garantindo a valorização e a preservação do património que todos partilham.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Patrícia Largueiras  
Miriam Vicente  
Carolina Gomes Alves

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)  
1250-146 Lisboa • Portugal  
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com  
www.rfflawyers.com



---

Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

\*\*

Prémios e reconhecimentos 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.