

**CALDEIRA
PIRES**

**Fachada do
Prédio:
de quem é a
responsabilidade?**

Individual ou do

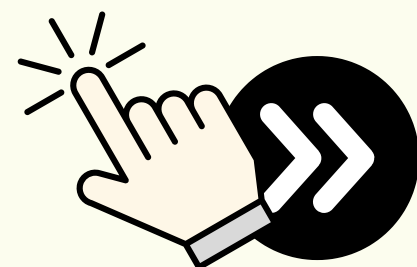
Condomínio



Problemas na fachada de um edifício são mais frequentes do que se imagina — fissuras, infiltrações ou degradação do revestimento acabam, mais cedo ou mais tarde, por surgir.

E com eles, uma dúvida recorrente:

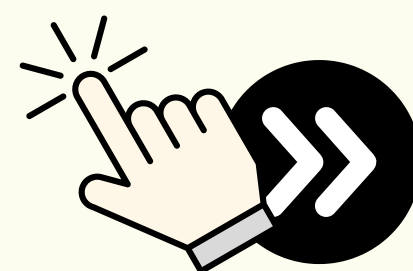
**Quem deve
suportar os
custos?**



Do ponto de vista jurídico, o ponto de partida é claro: **a fachada é, em regra, uma parte comum do edifício**, nos termos do disposto na alínea a) do número 1 do artigo 1421.º do Código Civil.

Isso significa que a **responsabilidade pelas obras recai sobre o conjunto dos condóminos**, na proporção das respectivas frações.

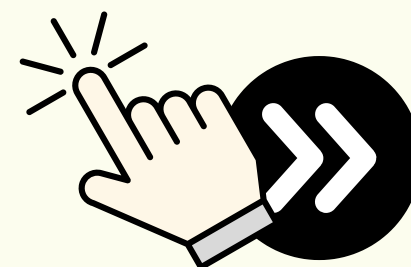
No entanto, a aplicação deste princípio nem sempre é pacífica.



As dificuldades surgem sobretudo **quando os danos se manifestam apenas no interior de uma fração.** Nestes casos, é essencial ir além da aparência e identificar a origem do problema.

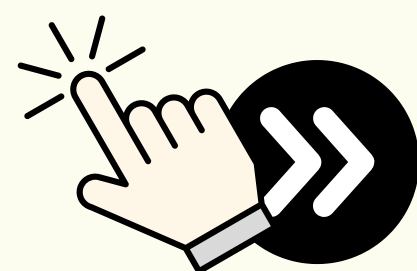
Se a **causa estiver na fachada, a responsabilidade mantém-se coletiva.**

Pelo contrário, **se se tratar de uma anomalia interna, poderá caber ao proprietário da fração suportar os encargos.**

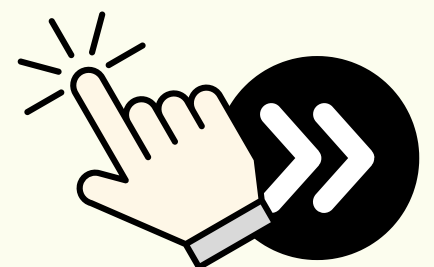


Outro aspeto frequentemente subestimado prende-se com o **processo de decisão**.

Regra geral, a realização de obras deve ser aprovada em assembleia de condomínio — o que pode revelar-se complexo, especialmente quando estão em causa intervenções de valor elevado.



Acresce que, **tratando-se de obras que impliquem alterações à linha arquitetónica ou ao arranjo estético do edifício, será necessária uma maioria qualificada de 2/3** do valor total do prédio, nos termos do disposto no número 3 do artigo 1422.º do Código Civil.



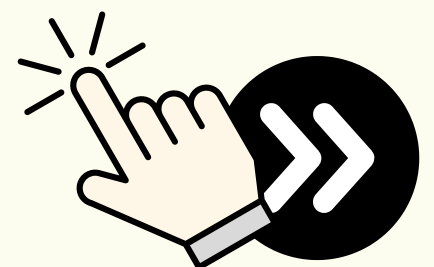
CONCLUSÃO

Na propriedade horizontal, a distinção entre partes comuns e partes privativas continua a ser determinante.

E, muitas vezes, decisiva para evitar conflitos e encargos desnecessários. Na dúvida, consulte sempre um advogado.

Inês de Azeredo Silva

ines.as@caldeirapires.pt



If you

find this

**helpful, please
like and share it**

www.caldeirapires.com

