



## Consultório Urbanístico

**SOFIA PLÁCIDO DE ABREU**  
**SÓCIA DA PARES ADVOGADOS**

*spa@paresadvogados.com*  
*www.paresadvogados.com*

**O prédio onde moro tem 46 condóminos e uma casa de porteira que nunca foi utilizada. Pode um só condómino, em 46, inviabilizar o aluguer da casa da porteira para esse fim?**

**Será possível alugar a referida casa a um terceiro, alterando o título constitutivo do condomínio, sem a autorização desse condómino?**

**A administração do condomínio poderá proceder ao aluguer, no âmbito da gestão ordinária do mesmo, considerando que mantém o objeto para que a fração foi destinada?**

*António Cerdeira, Ricardo Serra e Marta Nunes – administradores de condomínio*

A “casa do porteiro” presume-se parte comum do condomínio, a menos que o título constitutivo disponha que se trata de uma fração autónoma face ao valor global do prédio. A administração das partes comuns do imóvel cabe à assembleia de condóminos, enquanto órgão deliberativo que superintende a administração das partes comuns, e ao administrador do condomínio a quem compete executar as deliberações da assembleia e efetuar a gestão corrente dos bens comuns. As deliberações da assembleia são tomadas por maioria simples com relação ao valor total do prédio, exceto em matéria i) de alteração de título constitutivo; ii) de obras de inovação nas partes comuns, iii) de reconstrução do edifício no caso de destruição do mesmo.

A utilização da “casa do porteiro” por alguém que venha a ser contratado para prestar esse serviço integra-se no âmbito das funções legalmente cometidas ao administrador de “regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum”, a menos que a assembleia de condóminos se tenha pronunciado anteriormente sobre esta matéria.

Caso algum condómino discorde da decisão tomada pelo administrador, pode recorrer da mesma para a assembleia de condóminos, que será convocada para o efeito pelo próprio recorrente. A deliberação da assembleia será tomada por maioria simples de acordo com a regra geral referida supra.

A “casa de porteiro” destina-se ao uso e habitação do porteiro, pelo que o seu arrendamento a terceiros implica uma alteração do título constitutivo. A deliberação de modificação do título constitutivo nesse sentido carece do acordo de todos os condóminos, por constituir uma das exceções à regra da maioria simples.

Atente-se, ainda, a eventual necessidade de alterar a licença de utilização (atualmente designada por autorização de utilização) emitida pelo presidente da câmara municipal. Efetivamente, poderá suceder que a licença de utilização do prédio estabeleça que o espaço em causa se destina a “casa de porteiro”. Neste caso, deverá ser promovida a alteração da licença, junto da câmara municipal, através do procedimento de controlo prévio previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março. Importa, no entanto, ter presente que a alteração da licença de utilização deve ter lugar antes de ser modificado o título constitutivo. Isto porque a desconformidade entre o uso fixado na licença e o fim estabelecido no título constitutivo para a fração ou o espaço comum determina a nulidade deste último.

A venda a terceiros da “casa do porteiro” está igualmente sujeita a alteração do título constitutivo e eventualmente da licença de utilização, nos termos acima enunciados.

**Envie-nos as suas questões para:**  
**consultoriourbanistico@impresa.pt**