



## Consultório Urbanístico

**RUI ROMPANTE**  
ASSOCIADO DA PARES ADVOGADOS  
[rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)  
[www.paresadvogados.com](http://www.paresadvogados.com)

**Na primeira reunião de condóminos do meu prédio, já lá vão 20 anos, a assembleia aprovou por unanimidade uma permilagem que não condiz com o título constitutivo de propriedade horizontal. Algumas reuniões depois, foi aprovada nova alteração. O regulamento do condomínio pode ir contra o que consta do mesmo título constitutivo? Os valores que constam no título constitutivo do prédio, registado na Conservatória do Registo Predial podem ser alterados em reunião de condóminos?**

*(José Lomba)*

O título constitutivo da propriedade horizontal é o instrumento no qual se especificam as partes do edifício correspondentes às várias frações, bem como o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio. O título constitutivo poderá ainda conter o regulamento do condomínio, que disciplina o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns quer das frações autónomas, ou seja, de um modo geral, as relações de vizinhança entre os condóminos. O regulamento de condomínio possui eficácia e conteúdo diversos consoante conste do título constitutivo ou tenha sido aprovado posteriormente por simples deliberação da assembleia de condóminos (o Código Civil impõe a elaboração de um regulamento de condomínio nos casos em que existam mais do que quatro condóminos e aquele não conste do título constitutivo). As matérias constantes do regulamento que conste do título constitutivo prevalecem sobre normas legais que podem ser afastadas pelos condóminos, sobre regulamento de condomínio posteriormente aprovado e sobre deliberações da assembleia de condóminos ou atos do administrador. Em termos de conteúdo, ao passo que o regulamento constante do título constitutivo regula o uso das partes comuns e das frações autónomas, o regulamento aprovado posteriormente apenas versa sobre a disciplina das partes comuns, não podendo interferir, de um modo geral, na utilização das frações autónomas. Em conclusão, o regulamento de condomínio aprovado posteriormente ao título constitutivo não poderá conter normas que contrariem este, sendo ineficaz relativamente aos condóminos que não aprovaram o regulamento. Conforme referido, o valor relativo de cada fração é elemento essencial do título constitutivo e encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial. O valor relativo de cada fração pode ser fixado por acordo entre os condóminos, não tendo, por regra, que obedecer a uma avaliação objetiva, ou seja, os condóminos podem atribuir a cada fração o valor que, segundo o seu arbítrio, consideram razoável. A alteração da permilagem ou da percentagem envolve, necessariamente, a alteração do título constitutivo. Para que esta ocorra, será necessária a existência de (i) deliberação tomada em assembleia de condóminos pela unanimidade destes; (ii) posterior celebração de escritura pública ou documento particular autenticado que formalize a alteração; e (iii) registo da alteração junta da Conservatória do Registo Predial. Neste sentido, tendo havido unanimidade na redefinição das permilagens, e salvo melhor opinião, ainda que não tenham procedido à alteração do título constitutivo, aquela deliberação vincula, nas relações entre eles, todos os condóminos. Já assim não será relativamente a terceiro que adquira posteriormente uma das frações e que, pelo facto de a alteração às permilagens não ter sido registada na Conservatória do Registo Predial, desconhecia as mesmas, não se encontrando vinculado a tal deliberação. Caso um dos condóminos se tenha oposto à deliberação de alteração das permilagens, a mesma não é suscetível de o vincular.

**Envie-nos as suas questões para:**  
[consultoriourbanistico@impresa.pt](mailto:consultoriourbanistico@impresa.pt)