



## Consultório Urbanístico

**RUI ROMPANTE**  
**ASSOCIADO DA PARES ADVOGADOS.**

rr@paresadvogados.com  
www.paresadvogados.com

**Como leitor habitual da vossa rubrica - Consultório urbanístico - venho solicitar o vosso parecer relativo ao enquadramento legal subjacente a uma alteração da permissão ou quota de um condomínio. Assim, sinteticamente, as minhas dúvidas são: 1. Qual o quórum necessário (66,66%, 80% ou 100%) para uma alteração da permissão ou quota de condomínio, acordada na primeira RGC? 2. A aprovação de uma eventual alteração da permissão ou quota de condomínio é feita por maioria simples ou necessita de unanimidade do quórum regulamentar? 3. Após a constituição de um condomínio existe algum prazo limite para uma proposta de alteração da permissão ou de quota de condomínio?**

*(Rui Fernandes)*

Conforme já por nós referido neste Consultório, 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 permissão do valor total do prédio. Neste sentido, o valor relativo de cada fração é um elemento essencial do título constitutivo, devendo dele constar e ser registado junto da Conservatória do Registo Predial.

O valor relativo de cada fração pode ser fixado por acordo entre os condóminos, não tendo que obedecer a uma avaliação objetiva no que concerne à sua área, ou seja,

os condóminos podem atribuir a cada fração o valor que, segundo o seu arbítrio, consideram razoável, atendendo a outros fatores como, por exemplo, o piso em que a fração se localiza, a tipologia e composição da mesma, entre outros.

Sendo um elemento essencial do título constitutivo, a alteração da permissão/percentagem envolve, necessariamente, a alteração do título. Ora, para que esta se verifique, serão necessários os seguintes requisitos: (i) deliberação tomada em assembleia de condóminos por unanimidade; (ii) obtenção de documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os requisitos legais aplicáveis; (iii) celebração de escritura pública ou assinatura de documento particular autenticado que formalize a alteração do título constitutivo; e (iv) registo da alteração junto da Conservatória do Registo Predial.

Feito este enquadramento e respondendo às questões colocadas:

1. e 2. Para que possa ocorrer a alteração da permissão/percentagem será necessária a aprovação de todos os condóminos. Note-se que a jurisprudência tem entendido que para que a aprovação seja válida é necessário que estejam presentes ou representados a totalidade dos condóminos e que a unanimidade destes aprove a deliberação de alteração, não sendo possível, no que se refere às deliberações relativas à alteração do título constitutivo, a ratificação posterior por parte de condóminos que não tenham estado presentes ou representados.

3. A lei não prevê qualquer prazo limite para que a permissão/percentagem das frações e, conseqüentemente, o título constitutivo, possam ser alterados, podendo sê-lo a todo o tempo. Qualquer condómino que pretenda alterar a permissão/percentagem do imóvel deverá, verificados os requisitos necessários, propor essa alteração em assembleia de condóminos ordinária ou solicitar a realização de assembleia extraordinária para o efeito.

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