



Consultório Urbanístico

**Sofia Plácido
de Abreu**

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Um condómino obteve autorização da Câmara Municipal para ampliar uma sala sobre o jardim, que é parte comum do seu uso exclusivo. Pode fazer a obra sem autorização de todos os outros condóminos?

(António Botelho)

A autorização municipal para a realização da obra consubstancia um controlo prévio da conformidade do projeto com as normas e regulamentos de ordenamento do território aplicáveis. Esse controlo prévio tem fins exclusivamente administrativos, que não interferem com o direito de propriedade. Assim, a questão que coloca reconduz-nos ao regime jurídico da propriedade horizontal estabelecido no Código Civil.

A realização de obra em parte comum, quer esteja ou não afeta ao uso exclusivo de um condómino, constitui uma obra de inovação, para a qual a lei exige uma maioria qualificada de votos dos condóminos que sejam proprietários de, pelo menos, dois terços do valor total do prédio. É ainda necessário que nenhum condómino invoque prejuízos pela realização de tais obras na utilização das coisas próprias ou comuns.

No caso em apreço, em que o jardim é de uso exclusivo do condómino, parece que a ampliação pretendida não é suscetível de causar tais prejuízos aos demais condóminos, pelo que, em princípio, será bastante a maioria qualificada de dois terços. A realização da obra sem que seja obtida a maioria qualificada ou a unanimidade dos condóminos, nos termos descritos, é sancionada com a demolição.