



## Consultório Urbanístico

SOFIA PLÁCIDO DE ABREU,  
SÓCIA DA PARES ADVOGADOS  
[spa@paresadvogados.com](mailto:spa@paresadvogados.com)  
[www.paresadvogados.com](http://www.paresadvogados.com)

**Em assembleia de condóminos foi deliberado, com uma percentagem de 66,7%, colocar motores nos portões já existentes que dão acesso às garagens sitas no logradouro. Um condómino que votou contra a decisão informou que apresentaria impugnação judicial. Um outro, ausente na assembleia, pergunta se ainda pode votar a favor.**

A colocação dos motores nos portões de acesso à garagem constitui uma obra de inovação em parte comum, para a qual a lei exige uma maioria qualificada de votos dos condóminos que sejam proprietários de, pelo menos, 2/3 do valor total do prédio. A percentagem de 66,7% obtida na assembleia que aprovou essa obra corresponde ao mínimo legalmente exigido. A existência de motores nos portões não é suscetível de prejudicar ou restringir a utilização por parte dos condóminos que não a aprovaram, das respetivas frações ou das partes comuns, pelo que a obra de inovação deliberada é legal. Os condóminos que não aprovaram a obra são obrigados a concorrer para o pagamento das despesas com a sua realização, na proporção do valor das respetivas frações, exceto se a sua recusa de aprovação for considerada fundada pelo tribunal. A recusa é sempre considerada fundada se a obra tiver natureza voluptuária ou não for proporcionada à importância do edifício. No caso em apreço, parece-nos que a obra não é voluptuária, mas sim útil, porquanto, apesar de não ser indispensável à conservação do edifício, lhe aumenta o valor.

O condómino que esteve ausente na assembleia deverá ter recebido a comunicação da deliberação por carta registada com aviso de receção, considerando-se que a aprovou se nada disser no prazo de 90 dias contados da data em que a recebeu.

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