



CIRCULAR N.º 1/2016

Câmara M. Barcelos
DPGU - DPUA

Registo Nr. **10.393|16**



16/02/16

Assunto: Autorização de condóminos, proprietários de frações de um prédio em regime de Propriedade Horizontal e de atas de assembleia de condóminos, no âmbito dos pedidos operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

Com o intuito de uniformizar procedimentos que conduzam a uma maior eficiência na prossecução dos princípios da legalidade e do interesse público que devem pautar a atuação do Município, os serviços do DPGU – DPUA – deverão ter em consideração, em matéria de autorização dos condóminos proprietários de frações de um prédio em regime de PH, e de atas de assembleia de condomínio, no âmbito de pedidos de controlo prévio, o seguinte:

- O teor da ata deverá explicitar com clareza, que o assunto posto à consideração e votação dos condóminos, carece de deliberação por unanimidade, por maioria qualificada de dois terços (2/3), ou maioria simples do valor total do prédio, referindo expressamente o tipo de obras a realizar que carecem da aprovação dos condóminos do edifício.

Como tal, exemplifica-se de seguida, as diferentes matérias e maiorias, vejamos:

Carece de deliberação por unanimidade, a título de exemplo:

- a) - Obras de reconstrução do edifício, no caso de destruição superior a $\frac{3}{4}$ do seu valor total;
- b) - Alteração de uso da fração, por consubstanciar alteração do título constitutivo da propriedade horizontal.

Neste caso, há que ter em atenção que o controlo da autorização dos condóminos para alteração do uso fixado no título constitutivo da PH, haverá de efetuar-se precisamente na realização da escritura notarial ou documento equivalente que altere o título constitutivo e não nos serviços de licenciamento de obras, mormente, pela Câmara Municipal, por se tratar de questão de direito privado.

Há pois que distinguir duas situações:

- Se a alteração da utilização não implicar a priori a realização de obras que interferem com as partes comuns do edifício, respeitando exclusivamente às partes próprias (fração) do requerente, sobre as quais o proprietário tem plenos poderes de propriedade, não deve ser exigida qualquer autorização aos demais condóminos para prova da legitimidade.

Todavia, se as obras a realizar interferem nas partes comuns (por exemplo, com condutas), terá de haver a intervenção dos demais condóminos, visto que os seus direitos de compropriedade são afetados.

- Assim, e no que se refere a esta segunda das situações, desde que a montante, a alteração de uso, implique, simultânea ou previamente a realização de obras que interferem com partes comuns, o proprietário da fração terá de obter autorização dos demais condóminos, para comprovação da legitimidade no pedido, nos moldes que a seguir se descreverão.



Carece de deliberação por maioria qualificada de dois terços (2/3), a título de exemplo:

- Obras de inovação;
- Obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício.

Note-se que, o valor total do prédio para efeitos de deliberação é uma coisa (**quórum deliberativo**), e valor total do prédio para efeitos de constituição e funcionamento da assembleia de condomínio é outra (**quórum constitutivo**). **Sem quórum constitutivo, não há, com toda a certeza, quórum deliberativo.**

Assim, há a ter em conta o preconizado no artigo 1432º, do Código Civil. Explicitando:

- Em primeira convocatória, em princípio, não poderá deliberar-se, se não houver quórum constitutivo, necessário à tomada de decisão (deliberativo), devendo a ata de assembleia de condomínio referir expressamente, se se trata de primeira convocatória, ou segunda.
- Posto isto, vejamos então os quóruns constitutivos necessários (ou seja, que maioria tem de estar presente), para se poder validamente deliberar:

- No caso de assuntos ou propostas que careçam de serem deliberadas **por unanimidade**, e quer seja em primeira ou segunda convocatória, estas só poderão ser aprovadas se a soma da permilagem das frações dos condóminos presentes for igual a **dois terços do total** (+/- 667, de permilagem), e neste caso, se futuramente, os condóminos ausentes derem também a sua aprovação, tendo 90 dias para o efeito.

O administrador do condomínio deverá emitir declaração que ateste a notificação dos ausentes, e que estes se manifestaram a favor ou não se opuseram.

- No caso de deliberações que exigem **outras maiorias (qualificadas ou simples)**, não havendo quórum constitutivo, considera-se convocada nova reunião para a data que a convocação fixar, sendo que, em segunda convocatória, a assembleia pode deliberar por **maioria simples dos condóminos presentes, desde que estes representem pelo menos um quarto (1/4), do valor total do prédio.**

Assim, e no que às alterações de utilização diz respeito, **determino:**

- Se a alteração da utilização não implicar a priori a realização de obras que interferem com as partes comuns do edifício, respeitando exclusivamente às partes próprias (fração) do requerente, sobre as quais o proprietário tem plenos poderes de propriedade, **não deve ser exigida qualquer autorização aos demais condóminos para prova da legitimidade.**

Todavia, se as obras a realizar interferem nas partes comuns (por exemplo, com condutas), **terá de haver a intervenção dos demais condóminos**, visto que os seus direitos de propriedade são afetados.



- Assim, e no que se refere a esta segunda das situações, desde que a montante, a alteração de uso, implique, simultânea ou previamente a realização de obras que interferem com partes comuns, **o proprietário da fração terá de obter autorização dos demais condóminos, para comprovação da legitimidade no pedido.**

A presente circular tem por base a Informação Geral DPGU (DPUA) 6/2015 (registo 72.524/15).

Barcelos, 16 de fevereiro de 2016.

O Vereador da Câmara Municipal de Barcelos,

//Alexandre Miguel Gonçalves Maciel//