

NEWSLETTER

Nº 29/26

20 ABRIL 2026

AS REGRAS, AS MAIORIAS E OS DESAFIOS JURÍDICOS NOS CONDOMÍNIOS

A assembleia de condóminos é o centro decisório do condomínio, responsável por definir a gestão das partes comuns e orientar a vida coletiva do edifício. O seu funcionamento assenta em regras legais claras quanto à convocatória, quórum e maiorias deliberativas, elementos essenciais para garantir decisões válidas, equilibradas e juridicamente seguras. Este enquadramento é decisivo para assegurar a legalidade das deliberações, prevenir conflitos e promover uma gestão que respeite, de forma justa, os interesses individuais e coletivos.

Business Team



INTRODUÇÃO

A assembleia de condóminos é o verdadeiro órgão deliberativo do condomínio e constitui o centro de decisão coletiva dos proprietários. É neste espaço que as vontades individuais se traduzem em opções comuns para a gestão do edifício, dando origem a deliberações obrigatórias para todos os condóminos, incluindo ausentes e discordantes.

O enquadramento jurídico aplicável encontra-se previsto no Código Civil e no Decreto-Lei n.º 268/94, que disciplinam aspetos essenciais como a convocatória, o quórum e o regime das maiorias. O conhecimento destas regras assume especial relevância para assegurar a validade das deliberações e prevenir conflitos.

NATUREZA E COMPETÊNCIAS DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

A assembleia é composta por todos os proprietários das frações autónomas e funciona como órgão soberano do condomínio. Compete-lhe deliberar sobre todas as matérias de interesse comum, incluindo a administração, conservação e fruição das partes comuns.

Entre as suas atribuições encontram-se a aprovação do orçamento apresentado pelo administrador, a deliberação sobre obras ordinárias e extraordinárias, a fixação das contribuições dos condóminos, a eleição e destituição do administrador, bem como a alteração do regulamento interno e a autorização de modificações nas partes comuns ou no título constitutivo, quando admissível.

Em síntese, é na assembleia que se forma a vontade coletiva, incumbindo ao administrador a respetiva execução.

FUNCIONAMENTO E FORMALIDADES DA ASSEMBLEIA

A Convocatória

A convocatória é da responsabilidade do administrador e deve ser efetuada por carta registada com aviso de receção ou através de aviso convocatório com assinatura de receção do condómino, com uma antecedência mínima de 10 dias. Deve indicar expressamente a data, hora, local e ordem de trabalhos.

A assembleia ordinária reúne-se obrigatoriamente na primeira quinzena de janeiro, para apreciação das contas do ano anterior e aprovação do orçamento para o ano seguinte.

Sempre que necessário, ou quando um quarto dos condóminos o solicite, podem ser convocadas assembleias extraordinárias.

O Quórum e a representação

Para deliberar validamente, a assembleia deve reunir condóminos cujos votos possam perfazer a maioria legal exigida para as matérias constantes da convocatória. Regra geral, exige-se a presença de condóminos que representem mais de metade do valor total do prédio.

Se este quórum não for atingido, é realizada uma segunda convocatória, na qual a assembleia pode deliberar pela maioria dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos um quarto do capital investido. Cada condómino dispõe de votos proporcionais ao valor da sua fração e pode fazer-se representar por procurador.

As atas e as deliberações

As deliberações devem ser registadas em ata, assinada por quem presidiu e pelos condóminos presentes. Esta documentação é obrigatória e constitui meio de prova em sede judicial.

As atas que aprovam despesas ou contribuições constituem título executivo contra o condómino que não cumpra os pagamentos devidos, permitindo a cobrança coerciva das quantias em dívida.

REGIME DAS MAIORIAS DELIBERATIVAS

O regime das maiorias é um dos aspetos mais relevantes e sensíveis do funcionamento da assembleia. A lei distingue três categorias: unanimidade, maioria qualificada e maioria simples.

A unanimidade é reservada às decisões que alteram profundamente o regime da propriedade horizontal ou afetam diretamente os direitos individuais dos condóminos. Exige-se, por exemplo, para a modificação do título constitutivo ou para a divisão de frações em novas unidades autónomas. Em situações muito específicas, a falta de unanimidade pode ser suprida judicialmente, desde que os condóminos não concordantes representem menos de um décimo do capital investido e a alteração não prejudique o uso, valor relativo ou finalidade das suas frações.

A maioria qualificada — correspondente a dois terços do valor total do prédio — é necessária para autorizar obras que alterem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do

edifício, para modificar o uso das frações quando tal não estiver definido no título constitutivo e para aprovar inovações que ultrapassem a mera conservação.

A maioria simples basta para deliberações de gestão corrente, como a definição das contribuições para despesas comuns, a realização de pequenas reparações e a execução de determinadas obras que, embora úteis, não alteram substancialmente o edifício.

Na ausência de regra especial, aplica-se a maioria simples como regra geral de deliberação.

IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES

As deliberações da assembleia que contrariem a lei ou regulamentos previamente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condômino que nelas não tenha votado favoravelmente.

No prazo de 10 dias a contar da deliberação, para os condôminos presentes, ou da sua comunicação, para os ausentes, qualquer condômino pode exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a realizar no prazo máximo de 20 dias, com o objetivo de revogar as deliberações inválidas ou ineficazes.

Adicionalmente, no prazo de 30 dias contados a partir do mesmo termo, qualquer condômino pode submeter a deliberação a um centro de arbitragem, oferecendo uma via especializada e célere para a resolução de conflitos.

O direito de propor a ação de anulação caduca no prazo de 20 dias a contar da deliberação da assembleia extraordinária convocada para revogação, ou, caso tal assembleia não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias a contar da data da deliberação original.

Estes mecanismos asseguram a legalidade das decisões, protegem os interesses individuais e coletivos e promovem a boa governança do condomínio.

CONCLUSÃO

A assembleia de condôminos é o pilar democrático da gestão do condomínio e o fórum onde se formam decisões com impacto direto na conservação do edifício e na convivência entre proprietários.

O cumprimento das regras formais, a correta verificação dos quóruns e a observância do regime das maiorias constituem garantias essenciais de segurança jurídica e de boa governação.

Uma assembleia bem convocada, bem conduzida e juridicamente sólida é o primeiro passo para um condomínio equilibrado, eficiente e protegido contra litígios desnecessários

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)

1250-146 Lisboa • Portugal

T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com

www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2025/6: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.