



TMA & A NEWS

27 de fevereiro de 2026

Contrato de arrendamento do terraço de prédio constituído em regime de propriedade horizontal e oposição de parte dos condóminos

Resumo: segundo o [Supremo Tribunal de Justiça](#), para que seja licitamente arrendada parte comum de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal exige-se que todos os condóminos nele consentam.

Palavras-chave: arrendamento; prédio; propriedade horizontal; parte comum.

O Litígio judicial

Num imóvel constituído em regime de propriedade horizontal, foi celebrado um contrato de arrendamento entre a empresa Omtel-Estruturas de Comunicações, SA (2.^a ré no processo) com o Condomínio (1.^a Ré no processo), com o intuito de ocupar 8m², mais espaço suficiente para colocação de infraestruturas de suporte de antenas e outros equipamentos e/ou dispositivos e respetivas cablagens e interligação, numa parte comum do prédio (no terraço) por um prazo de 20 anos.

A deliberação da assembleia de condóminos que precedeu a aprovação deste negócio contou com a presença de cerca de 65,75% dos condóminos representativos da totalidade do prédio, tendo sido aprovado a proposta de negociação do contrato da OMTEL pela maioria, mas contou com a oposição de alguns proprietários (os autores do processo).

A Questão Jurídica: Maioria ou Unanimidade?

O principal tema analisado em sede judicial foi determinar qual a maioria necessária para validar este tipo de contrato numa parte comum do imóvel, ou seja, se deveriam todos os proprietários de frações autónomas prestar o seu consentimento ou se bastava que a maioria aprovasse a celebração do contrato.

A Decisão do Supremo Tribunal de Justiça

O Supremo Tribunal de Justiça decidiu que para a celebração de um contrato de arrendamento de parte comum do prédio, é obrigatório que todos os condóminos estejam de acordo em fazê-lo.

A fundamentação do Supremo Tribunal de Justiça baseou-se nos seguintes pontos:

1. A exigência de que a deliberação fosse tomada por unanimidade resulta da circunstância de se estar perante comproprietários de uma parte comum do prédio (conforme decorre do exposto nos artigos 1024.º, n.º 2 e do artigo 1420.º, n.º 1, ambos, do Código Civil).



T M & A NEWS

27 de fevereiro de 2026

2. O contrato de locação (neste caso, no seu “subtipo” arrendamento) implica entregar o gozo da coisa a um terceiro, impedindo os proprietários de a usarem livremente.

O Tribunal considerou que um condómino não pode ser forçado a aceitar um arrendamento de um espaço que também é seu apenas por decisão de uma maioria.

3. Embora a lei facilite a gestão dos prédios permitindo maiorias qualificadas para obras ou inovações, o legislador não afastou a regra da unanimidade especificamente para o arrendamento de partes comuns do bem imóvel.

Conclusão prática

Exige-se que a unanimidade dos proprietários de frações autónomas de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal consinta na possibilidade de celebrar um contrato de arrendamento quanto a parte comum do prédio.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora