



T M A & A NEWS

10 de abril de 2026

AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS E A INSTALAÇÃO DE PORTÃO BASCULANTE NUM LUGAR DA GARAGEM DO PRÉDIO

Resumo: O [Tribunal da Relação de Lisboa](#) confirmou que a instalação de um portão basculante num lugar de garagem privado constitui uma inovação, uma vez que a estrutura utiliza paredes e tetos do prédio para apoio, consideradas partes comuns do mesmo. Deste modo, considerou-se que embora o lugar de estacionamento pertença exclusivamente ao proprietário, a obra de fecho exige a aprovação de uma maioria de dois terços dos votos da assembleia de condóminos.

Palavras-chave: assembleia de condóminos; deliberação; partes comuns.

O conflito

O Autor, proprietário de uma fração autónoma de um prédio, instalou um portão basculante no seu lugar de estacionamento sem obter a aprovação da assembleia de condóminos. A mesma deliberou contra a instalação do portão. Posteriormente, o proprietário instaurou uma ação contra o Condomínio, peticionando que fosse declarada nula a deliberação tomada, por ser da sua propriedade, segundo o título constitutivo da propriedade horizontal, o lugar de estacionamento.

A Decisão: a instalação do portão basculante como "inovação"

Após o tribunal da primeira instância ter decidido contra o autor, o Tribunal da Relação de Lisboa considerou também improcedente o recurso interposto pelo mesmo, com base nos seguintes argumentos:

1. O Tribunal da Relação tomou posição de que segundo o título constitutivo da propriedade horizontal os lugares de estacionamento integram a própria fração autónoma do autor, não sendo apenas partes comuns de uso exclusivo. Assim, o lugar de estacionamento foi considerado propriedade exclusiva do Recorrente.
2. Porém, o Tribunal entendeu que a colocação do portão basculante constituiu uma inovação, nos termos do artigo 1425.º do Código Civil. Primeiro, porque o portão foi instalado com apoio em partes comuns do edifício. Segundo, porque a obra transformou um lugar de



T M A & A NEWS

10 de abril de 2026

estacionamento aberto numa "box" fechada, fechando-o por todos os lados, onde antes existia um espaço para estacionamento.

Por ser considerada uma inovação que utiliza partes comuns, a obra carecia da aprovação da assembleia de condóminos por uma maioria de dois terços dos votos. Como essa autorização não foi obtida, a construção foi declarada ilícita.

Conclusões práticas

Ainda que um proprietário de uma fração autónoma seja dono do seu lugar de estacionamento, não pode realizar inovações que se apoiem em partes comuns do prédio sem o consentimento da maioria qualificada da assembleia de condóminos.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora