

Transformação de sótão em habitação sem consentimento dos condóminos e abuso de direito

Resumo: Uma decisão recente do Tribunal da Relação de Lisboa introduz um sinal de alerta relevante para proprietários de frações autónomas e administradores de condomínio: o silêncio prolongado de um condomínio perante obras ilegais pode extinguir o seu direito de as reverter, ainda que a situação seja declarada ilícita.

Palavras-chave: direito imobiliário; propriedade horizontal; abuso de direito; usucapião; partes comuns.

O Caso

O litígio opôs um condomínio à atual proprietária da fração — uma sociedade comercial com um único sócio, filho da anterior proprietária, que adquiriu o imóvel por permuta em 2018. Fora esta última quem, anos antes, havia transformado o desvão do telhado, a que tinha direito de uso exclusivo, numa área habitacional.

Esta obra foi realizada sem autorização da assembleia de condóminos.

Anos mais tarde, após a transmissão da propriedade da fração para a atual proprietária, esta realizou obras de conservação do espaço, de novo, sem a autorização dos restantes condóminos. Os proprietários tomaram conhecimento desta situação e manifestaram a sua oposição às obras anteriores e recentes.

Em sede judicial, o condomínio peticionou, nomeadamente, a declaração do desvão como parte comum do edifício, a cessação do uso habitacional e a demolição das obras realizadas. A ré, em sede de reconvenção, pediu que fosse declarada o seu direito de propriedade sobre o espaço em discussão.

Decisão do Tribunal da Relação de Lisboa

O Tribunal da Relação de Lisboa declarou que o título constitutivo da propriedade horizontal atribuía à titular da fração autónoma do prédio, o **direito de uso exclusivo** das arrecadações existentes no desvão do telhado (conforme admite o disposto no artigo 1421.º, n.º 3 do Código Civil), mas não a sua propriedade. Segundo o Tribunal, o espaço dever-se-ia considerar parte comum do prédio.

No que toca às obras feitas no espaço do sótão (pela anterior proprietária), as mesmas consideram-se obras inovadoras, que careciam da aprovação prévia de dois terços da maioria dos condóminos (conforme exige o artigo 1425.º, n.º 1 do Código Civil), o que não se verificou neste caso, pelo que se consideram ilícitas.

Porém, as obras que transformaram o sótão em habitação ocorreram antes de final de 2000, não tendo existido oposição às mesmas pelos restantes proprietários até 2017, muitos anos após a realização das



TMA & ASSOCIADOS NEWS

29 de Junho de 2026

obras de conservação.

Deste modo, formou-se a convicção na Ré de que nunca seriam questionadas as obras efetuadas, dado o lapso de tempo decorrido, perante o comportamento omissivo dos restantes proprietários. Pelo que, considerou-se que o condomínio atuava em manifesto abuso de direito, na modalidade de *supressio*, na propositura desta ação. Assim, o pedido do autor foi declarado improcedente quanto à (i) abstenção de utilizar o espaço para fim diverso de arrecadação, (ii) à demolição das obras e reposição do estado original, e (iii) ao pagamento de uma sanção pecuniária compulsória a favor do condomínio.

Considerou-se também que as obras recentemente efetuadas eram meras obras de conservação, que não revestem caráter inovador, pelo que não se aplica o disposto no artigo 1425.º do Código Civil, *i.e.*, não careciam de aprovação pela maioria qualificada dos condóminos.

O Tribunal rejeitou, por fim, que fosse declarado o direito de propriedade da Ré sobre o espaço porque (i) o que a Ré (e a anterior proprietária) adquiriram foi o direito de uso do sótão e não a sua propriedade, e (ii) a mesma não logrou demonstrar que adquiriu o direito de propriedade do espaço por usucapião, como era seu ónus fazer.

Conclusões práticas

Este acórdão é um reforço de que, em propriedade horizontal, a inação tem consequências jurídicas estruturais — tanto para condomínios que toleraram situações irregulares como para proprietários que construíram a sua posição sobre essa tolerância. A oposição dos demais proprietários tem de ser expressa e tempestiva, sob pena de uma parte comum do edifício poder sofrer obras ilícitas sem a possibilidade de demolição e reposição do estado anterior do local.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora