

Mobilidade elétrica em condomínios: Relação de Lisboa afasta a exigência de maioria de 2/3 para instalar quadros de veículos elétricos nas garagens dos edifícios do condomínio

Uma decisão com impacto na gestão de condomínios

Resumo: A instalação de infraestruturas de carregamento de veículos elétricos em prédios é, cada vez mais, um tema na ordem do dia. Surge a dúvida, qual é a maioria exigível em assembleia de condóminos para se aprovar a instalação?

O [Tribunal da Relação de Lisboa](#) apresenta uma resposta relevante para o setor: a execução de uma ligação entre o Quadro Geral de Serviços Comuns de um edifício, do condomínio, e um Quadro de Veículos Elétricos, com gestão inteligente, a instalar pelo condomínio no piso da garagem não constitui uma "inovação", confirmando-se a validade da deliberação, tomada por maioria simples, da assembleia de condóminos.

Palavras-chave: Direito Imobiliário; gestão de condomínios; assembleia de condóminos; maioria qualificada.

O caso

Um proprietário de uma fração sita em condomínio propôs uma ação contra o Condomínio para que fosse declarada anulada a deliberação que aprovou a instalação de quadros balanceados que permitiam disponibilizar o carregamento elétrico até quatro veículos em cada um dos sete edifícios do condomínio. Sustentava que a obra era uma "inovação" e que, como tal, exigiria a maioria qualificada de dois terços do valor total do prédio, não alcançada em assembleia.

A decisão

O Tribunal recordou que, para efeitos do artigo 1425.º do Código Civil, são inovações as “obras que alteram a estrutura ou a linha arquitetónica e estética do edifício, bem como a obras com repercussão na utilização de partes comuns”.

A ligação entre o Quadro Geral de Serviços Comuns do edifício do condomínio e um Quadro de Veículos Elétricos (QVE), com gestão inteligente, no piso da garagem, não altera a estrutura, a linha arquitetónica, ou a estética dos edifícios do condomínio, nem afeta as partes comuns.

O regime jurídico da mobilidade elétrica (artigo 29.º, n.º 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril, em vigor à data da deliberação em causa) também reforça este entendimento, dado que consagra a possibilidade de qualquer condómino proceder à instalação de postos de carregamento de baterias de veículos elétricos para o efeito de carregamento de baterias de



TMA & A NEWS

10 de Agosto de 2026

veículos elétricos nos locais de estacionamento de veículos dos edifícios já existentes, desde que cumprido o requisito de comunicação escrita prévia dirigida à administração do condomínio. O aligeiramento procedimental da instalação, promovida pelo Decreto-Lei, comprova que não se está perante uma inovação.

Ainda que a obra viesse a qualificar-se como inovação, o Tribunal notou que a ata relativa à dita deliberação foi comunicada a todos os condóminos ausentes por carta registada com aviso de receção, sem que nenhum se opusesse dentro do prazo legal. Nos termos da lei, o silêncio dos ausentes implica que a deliberação deve ter-se como aprovada, por força do artigo 1432.º, n.ºs 9 a 11 do Código Civil.

Por força do exposto, o recurso foi julgado improcedente e a deliberação não foi considerada anulável.

Conclusões práticas

Esta decisão traz maior segurança jurídica às deliberações da assembleia de condóminos: a execução de uma ligação entre o Quadro Geral de Serviços Comuns do edifício, do condomínio, e um Quadro de Veículos Elétricos com gestão inteligente, a instalar na garagem, pode ser aprovada por maioria simples — sem depender da mais exigente maioria qualificada de dois terços.

Fica também um alerta para os proprietários: em matéria de condomínio, muitas vezes "quem cala, consente". O condómino que discorda de uma deliberação tem de manifestar a sua oposição à assembleia de condóminos dentro do prazo legalmente estabelecido — sob pena de ter de acatar as consequências da decisão que pretendia contestar.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO,

Consultora