



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Revista nº 12579/16.0T8LSB.L1

Relator: Salreta Pereira

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

ANA CRISTINA JARDIM FERNANDES intentou providência cautelar de Suspensão de Deliberação da Assembleia de Condóminos contra:

CONDOMÍNIO BRUGES, sito na Rua Manuel Marques, n.º 10, 1750-071 Lisboa, representado pelo seu Administrador André de Almeida e Vasconcelos, com domicílio profissional na Avenida Duque de Loulé, n.º 5, 3.º E, em Lisboa,

RICARDO ANDRÉ MATIAS AMARO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 2.º piso, letra A, em Lisboa,

EDUARDO MANUEL LIMA FÉLIX CARVALHO MORAIS e INÊS ISABEL ENTRUDO RIBEIRO FÉLIX MORAIS, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 4.º piso, letra A, em Lisboa,

JOSÉ MANUEL RODRIGUES PARDELHAS ALVAREZ e BRANCA MARIA HILÁRIO BRANCO ALVAREZ, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 8.º piso, letra B, em Lisboa,

ALEXANDRE PEDRO SILVEIRA DE ALMEIDA RAINHA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 2.º cave, estacionamento n.º 50, em Lisboa,

FILOMENA RITA RAMOS DE FREITAS, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 6.º piso, letra B, em Lisboa,

ACTIVPROM – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, CONSTRUÇÃO E ARQUITECTURA, LDA., com sede na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 1.º cave, estacionamento n.º 37, em Lisboa,



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APOLINÁRIO JOSÉ MENDONÇA PINCHETE e MARIA DO CARMO MADEIRA BAETA PINCHETE, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 1.ª cave, estacionamento n.º 34, em Lisboa,

JOÃO MANUEL PIRES DA SILVA e MARIA ADÉLIA ESTEVES DOMINGUES PIRES DA SILVA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 1.ª cave, estacionamentos n.º 31 e 30, em Lisboa,

DORA MARIA VAZ DINIZ e JORGE MANUEL DINIS, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 12.º piso, letra B, em Lisboa,

SGAL – SOCIEDADE GESTORA DA ALTA DE LISBOA, S.A., com sede na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 1.º piso, lojas A a H, em Lisboa,

VÍTOR MANUEL MARQUES PEREIRA e ANA MARIA VIEIRA DE OLIVEIRA MARQUES PEREIRA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 2.º piso, letra B, em Lisboa,

ROGÉRIO PAULO DA SILVA SEQUEIRA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 3.º piso, letra A, em Lisboa,

ARMANDO ANTÓNIO PEREIRA TELES FORTES e MARIA DE FÁTIMA CABRAL DO REGO SOUSA TELES FORTES, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 3.º piso, letra B, em Lisboa,

RAQUEL BREJO FILIPE, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 3.º piso, letra C, em Lisboa,

RUI DE CASTRO PENA E COSTA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 3.º piso, letra D, em Lisboa,

MARIA CARLOTA ANTUNES FERNANDES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 3.º piso, letra E, em Lisboa,

MARIA ANGÉLICA DA SILVA ENTRUDO RIBEIRO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 4.º piso, letra A, em Lisboa,

VÍTOR BARATA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 4.º piso, letra C, em Lisboa,

CARLOS JORGE MAUSINHO RAPOSO SANSÃO CORREIA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 4.º piso, letra D, em Lisboa,



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ALEXANDRA SOFIA PEREIRA NUNES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 4.º piso, letra E, em Lisboa,

ALBINO DE SOUSA e MARIA DA LUZ DA CONCEIÇÃO MATEUS SOUSA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 5.º piso, letra A, em Lisboa,

TERESA SEQUEIRA RIBEIRO RODRIGUES PALRÃO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 5.º piso, letra B, em Lisboa,

ANTÓNIO JOÃO SANCHES BATISTA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 5.º piso, letra C, em Lisboa,

MARIA JOSÉ MOREIRA DE FREITAS, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 5.º piso, letra D, em Lisboa,

ÂNGELA MARIA GREGÓRIO SOARES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 5.º piso, letra E, em Lisboa,

MARIA DA GRAÇA FIÚZA GONÇALVES MARTINS, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 6.º piso, letra A, em Lisboa,

SOFIA GONÇALVES LOURENÇO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 6.º piso, letra C, em Lisboa,

JOANA VANESSA PIRES DE MATOS, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 6.º piso, letra D, em Lisboa,

EUGÉNIO MARIA NUNES ANACORETA CORREIA e MARIA JOANA PROVIDÊNCIA SANTARÉM COSTA ANACORETA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 7.º piso, letra A, em Lisboa,

BÁRBARA FRIEDERIKE BESTER, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 7.º piso, letra B, em Lisboa,

DAVID MIGUEL ESTEVES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 7.º piso, letra C, em Lisboa,

BRUNO MIGUEL PALMEIRA BISCAIA DE ALMEIDA e PEDRO ALEXANDRE PALMEIRA BISCAIA DE ALMEIDA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 7.º piso, letra D, em Lisboa,

MARIA ISABEL MARQUES DA SILVA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 7.º piso, letra E, em Lisboa,



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANA MARGARIDA SILVA CALDEIRA e PEDRO JOEL BATISTA ANSELMO PINTO MENDES, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 8.º piso, letra A, em Lisboa,

ANABELA CAIADO DE BRITO VIEGAS VIEIRA LOPES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 8.º piso, letra C, em Lisboa,

JOSÉ GUILHERME DE ALMEIDA NETO CHIEIRA e CARLA PATRÍCIA DOS SANTOS MARIANO PEGO CHIEIRA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 8.º piso, letra D, em Lisboa,

CELSO MOREIRA DOS SANTOS CHIEIRA e MARIA DE LURDES DE ALMEIDA NETO CHIEIRA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 8.º piso, letra D, em Lisboa,

LUÍS VENÂNCIO MARTINS DA COSTA SILVA e TERESA CORREIA NOBRE DE ARAÚJO DA COSTA SILVA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 8.º piso, letra E, em Lisboa,

MARÍLIA CAVALHEIRO NUNES DIAS, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 9.º piso, letra A, em Lisboa,

INÊS ESTEVES DOMINGUES PIRES DA SILVA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 9.º piso, letra B, em Lisboa,

NUNO FILIPE GONÇALVES DE ALMEIDA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 9.º piso, letra C, em Lisboa,

MARIA GABRIELA DE SÁ FIALHO TORRES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 9.º piso, letra D, em Lisboa,

SANDRA DAS NEVES BENTO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 9.º piso, letra E, em Lisboa,

MARIA DA CONCEIÇÃO DUARTE FERRÃO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 10.º piso, letra A, em Lisboa,

MARIA DE LOURDES NINA OLIVEIRA GORMICHO BOAVIDA e ANTÓNIO MANUEL MARGARIDO GORMICHO BOAVIDA, residentes na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 10.º piso, letra B, em Lisboa,



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANA PAULA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES VIEIRA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 10.º piso, letra C, em Lisboa,

MARTA MARIA TORRES DE SÁ FIALHO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 10.º piso, letra D, em Lisboa,

ROSA DE LURDES LOURENÇO GOMES VIEIRA RIBEIRO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 10.º piso, letra E, em Lisboa,

ANA CATARINA FERRO FIALHO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 11.º piso, letra A, em Lisboa,

MARIA ANGÉLICA DA SILVA ENTRUDO RIBEIRO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 11.º piso, letra B, em Lisboa,

JOANA DAS NEVES DE BARROS RODRIGUES MENDES, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 11.º piso, letra C, em Lisboa,

ISABEL ALEXANDRA BRAVO E CUNHA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 11.º piso, letra E, em Lisboa,

RUI JOSÉ DA CUNHA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 11.º piso, letra E, em Lisboa,

RUI PEDRO BRAVO E CUNHA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 12.º piso, letra A, em Lisboa,

MARIA JOSÉ VITORIANO LOURENÇO, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 12.º piso, letra C, em Lisboa,

HUMBERTO ARBONA PALMEIRO SANTOS ROCHA, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 12.º piso, letra D, em Lisboa,

MANUEL LEITÃO DOS SANTOS VAZ, residente na Rua Manuel Marques, n.º 10, Edifício Bruges, 12.º piso, letra E, em Lisboa, todos representados pelo administrador de condomínio, ANDRÉ DE ALMEIDA E VASCONCELOS, com domicílio profissional na Avenida Duque de Loulé, nº 5, 3º E, em Lisboa.

A requerente pede que se decrete a suspensão da deliberação de 3 de Maio de 2016 da Assembleia de Condóminos do Edifício sito na Rua Manuel Marques, nº 10, em Lisboa, que aprovou a proibição do alojamento local.



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pede ainda a inversão do contencioso nos termos do artigo 369º do Código de Processo Civil.

Alegou, em síntese, que é proprietária da fracção autónoma identificada pelas letras "AQ", correspondente ao 6º andar, letra E, para habitação, incluindo um estacionamento. O imóvel possui a licença de utilização e destina-se a habitação. Deu entrada de uma declaração de início de actividade junto do Serviço de Finanças de Lisboa com vista a exercer a actividade Alojamento mobilado para turistas e deu entrada de um pedido de registo de alojamento local junto da Câmara Municipal de Lisboa, tendo o mesmo sido deferido pelo Turismo de Portugal. No dia 3 de Maio de 2016, realizou-se uma assembleia de condóminos do edifício, em que esteve representada e na qual foi aprovada a deliberação de proibição de alojamento local, com a maioria dos votos presentes e contra o voto da requerente.

Os requeridos apresentaram oposição e juntaram a acta da assembleia de condóminos de 03 de Maio de 2016, onde consta a deliberação posta em causa.

Pedem que o procedimento cautelar seja julgado improcedente e a requerente condenada como litigante de má-fé.

Em síntese, alegaram que, encontrando-se no título constitutivo consignado que a fracção da requerente é destinada unicamente para habitação, não pode a mesma por si, atribuir-lhe uma função comercial, sem a prévia modificação do título nos termos do artigo 1419º do C. Civil.

A requerente, ao praticar uma actividade comercial na sua fracção de uso exclusivamente habitacional, viola o consagrado no título constitutivo. A deliberação é válida e eficaz, não devendo ser suspensa. A deliberação tomada na assembleia geral de 03.05.2016 é legal, havendo quórum para se iniciar a assembleia. O prejuízo resultante da actividade comercial no condomínio é muito superior para os condóminos e comproprietários das áreas comuns), do que a proibição para a requerente, devendo prevalecer o direito dos condóminos nos termos do disposto no artigo 335º nº 2 do Código Civil. A exigência de suspender a deliberação do condomínio constitui um manifesto e intolerável abuso de direito nos termos do artigo 334º do Código Civil. A requerente litiga de má-fé, sabendo que não pode utilizar a sua



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fracção para uma actividade comercial e que a sua decisão acarreta imensos prejuízos e lesa os demais direitos de todos os condóminos.

Foi proferida a seguinte *DECISÃO*:

“1 - Nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 383º do Código de Processo Civil, decido julgar procedente a presente providência cautelar e consequentemente determina-se a suspensão de deliberação de 3 de Maio de 2016 da assembleia de condomínio do prédio sito na Rua Manuel Marques, nº 10, em Lisboa, na parte em que proíbe o exercício do alojamento local na fracção “AQ”.

2 - Dispensa-se a requerente do ónus de propositura da acção principal, nos termos do disposto no artigo 369º nº 1 do Código de Processo Civil”.

Inconformado com tal decisão, o Condomínio dela recorreu para o Tribunal da Relação de Lisboa, que proferiu acórdão a julgar procedente a apelação, revogando a decisão recorrida e julgando improcedente a providência cautelar de suspensão da deliberação da assembleia de condóminos de 03 de Maio de 2016 do Edifício sito na rua Manuel Marques, nº 10, em Lisboa.

Inconformada com este acórdão, a requerente dele veio recorrer para este Supremo Tribunal de Justiça, alegando com as seguintes conclusões:

1ª. Entre a matéria de facto dada como provada e a fundamentação da decisão existe uma contradição insanável, pelo que o acórdão é nulo, nos termos do disposto no artº. 615º al. c), do CPC.

2ª. O acórdão é igualmente nulo por excesso de pronúncia, porque tomou em consideração factos que não foram alegados pelas partes, nem provados (al. d) daquele mesmo preceito legal).

3ª. Os actos ou actividades abrangidas pelo artº. 1422º nº 2 al. d), do CC reportam-se a outro tipo de situações que não o exercício da actividade de alojamento local numa determinada fracção autónoma.

4ª. A deliberação aprovada viola preceitos da lei material, pelo que se requer a sua suspensão.



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5ª. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

6ª. O artº. 1305º do CC que o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

7ª. A deliberação que impede a recorrente de desenvolver a actividade de alojamento local constitui uma restrição ilícita ao direito de propriedade daquela e uma violação dos artºs. 1305 e 1420º do CC.

8ª. Desenvolver na fracção a actividade de alojamento local é destiná-la a habitação.

O recorrido contra alegou, pugnando pela negação da revista.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Estão provados os seguintes factos:

1º - A requerente Ana Cristina Jardim Fernandes é proprietária e legítima possuidora da fracção autónoma identificada pelas letras "AQ", correspondente ao 6º andar, letra E, para habitação, incluindo um estacionamento com o nº 52 e uma arrecadação com o nº 34, na 2ª cave, do prédio urbano sito na Rua Manuel Marques, nº 10, Edifício Bruges, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 468 da freguesia do Lumiar e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2079 da referida freguesia do Lumiar (artigo 1º do requerimento inicial).

2º - O imóvel possui a licença de utilização nº 84, emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, a 11 de Fevereiro de 1993 (artigo 2º).

3º - O imóvel destina-se a habitação (artigo 3º).

4º - No dia 23 de Dezembro de 2014, a requerente deu entrada de uma declaração de início/reinício de actividade junto do Serviço de Finanças de Lisboa - 6, com vista a exercer a actividade com o "CAE 55201 - Alojamento mobilado para turistas" (artigo 4º).

5º - A 30 de Dezembro de 2014, a requerente deu entrada de um pedido de registo de alojamento local do imóvel no Balcão único do Município Oriental da



1

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Câmara Municipal de Lisboa, ao qual foi atribuído o nº de pedido 159360, processo nº 85282014 (artigo 5º).

6º – O pedido foi deferido, tendo sido atribuído pelo Turismo de Portugal, I.P. ao estabelecimento de alojamento existente no imóvel o n.º de registo 2319/AL (artigo 6º).

7 – No dia 3 de Maio de 2016, realizou-se uma assembleia de condóminos do Edifício (artigo 9º).

8º – Da ordem de trabalhos constava “discussão e votação da proibição do alojamento local” (artigo 10º).

9º – A requerente esteve devidamente representada na Assembleia por si e por Gonçalo Artur Guerra Machado de Almeida Costa (artigo 11º).

10º – Nessa assembleia foi aprovado a proibição do alojamento local, com a maioria dos votos presentes e com votos contra da requerente e do proprietário da fracção Z (artigo 17º).

11º - Desde Janeiro de 2015 que a requerente tem vindo a exercer a sua actividade regularmente no local.

12º – A requerente já tem reservas para o alojamento local para os meses de Julho e Agosto.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A única questão a tratar é a de saber se o arrendamento da fracção a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, viola o título constitutivo da propriedade horizontal, do qual consta que o seu fim é a habitação (artº. 1418º do CC).

Tal significa que a referida fracção não pode ser destinada a outro fim que não seja a habitação, constituindo violação do conteúdo do título o exercício na fracção de actividade comercial ou industrial.



h

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O acórdão recorrido entendeu que a actividade de alojamento local consubstancia objectivamente um acto de comércio, ainda que não se mostre especificamente disciplinado no Código Comercial (art.º 2.º do CC).

Não justifica esta ausência o facto de se tratar de um novo tipo de contrato.

Efectivamente, apesar de novo, o alojamento local já se mostra referenciado desde 2008 (DL 39/2008, de 07.03, e Portaria 517/2008, de 25.06), sendo o respectivo regime jurídico estabelecido hoje pelo DL 128/2014, de 29.08).

Houve muito tempo de o incluir no Código Comercial, diploma que já sofreu alterações de 2008 até hoje.

De qualquer modo, mesmo aceitando como mera hipótese de trabalho que o alojamento local é objectivamente um acto de comércio, o acórdão recorrido parece lavrar numa enorme confusão.

Na verdade, o facto de a recorrente ceder onerosamente a sua fracção mobilada a turistas constituir um acto de comércio não significa que na fracção se exerça o comércio, pois a cedência destina-se à respectiva habitação.

A fracção é um mero objecto do contrato supostamente comercial, não sendo a alegada actividade comercial da recorrente exercida na fracção.

O art.º 1422.º nº2 al. c) do CC veda aos condóminos dar à respectiva fracção uso diverso do fim a que é destinada.

Uma imobiliária, quando celebra contratos de arrendamento das fracções que administra, pratica actos de comércio, mas o fim das mesmas não tem que ser o comércio, podendo ser a habitação, comércio ou indústria, em consonância com o que consta do respectivo título constitutivo da propriedade horizontal.

Não se mostra, assim, violado o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal, o fim a que se destina a fracção.

As nulidades arguidas não ocorrem, pois a questão da pretensa segunda convocatória foi exemplarmente tratada.

A Assembleia de Condóminos, em que foi tomada a deliberação impugnada, foi realizada na data prevista na única convocatória, meia hora depois da hora



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

marcada, tornando-se evidente o erro material ocorrido na redacção da acta, corrigível a todo o tempo.

A decisão da 1ª instância, na parte em que decretou a inversão do contencioso não foi impugnada, nem o acórdão da Relação sobre ela se pronunciou.

Assim, ao conceder-se a revista está simultaneamente a decretar-se a inversão do contencioso (art.º 369º n.º 1 e 370º, do CPC).

Nos termos expostos, decide-se conceder a revista, revogando o acórdão recorrido e repristinando a decisão da 1ª instância.

Custas da acção, da apelação e da revista pelos ora recorridos.

Ex. 28.03.2017
S. Silva
João Maria Camilo
Kip