

ALOJAMENTO LOCAL: Ac. do STJ, 28 de março de 2017

[\*Revoga o Ac. do TRL]

<u>Acórdãos STJ</u>	Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça
Processo:	12579/16.0T8LSB.L1.S1
Nº Convencional:	6.ª SECCÃO
Relator:	<b>SALRETA PEREIRA</b>
Descritores:	ALOJAMENTO LOCAL ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO TÍTULO CONSTITUTIVO PROPRIEDADE HORIZONTAL ACTO COMERCIAL ATO COMERCIAL ACTIVIDADE COMERCIAL ATIVIDADE COMERCIAL PROCEDIMENTOS CAUTELARES ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS DELIBERAÇÃO
Data do Acórdão:	03/28/2017
Votação:	UNANIMIDADE
Texto Integral:	S
Privacidade:	1
Meio Processual:	REVISTA
Decisão:	CONCEDIDA A REVISTA
Área Temática:	DIREITO CIVIL - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES / CONTRATOS EM ESPECIAL / ARRENDAMENTO / ALOJAMENTO LOCAL - DIREITOS REAIS / DIREITO DE PROPRIEDADE / PROPRIEDADE HORIZONTAL / DIREITOS DOS CONDÓMINOS. DIREITO PROCESSUAL CIVIL - PROCEDIMENTOS CAUTELARES / RECURSOS.
Legislação Nacional:	CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGOS 1418.º, 1422.º, N.º 2, AL. C). CÓDIGO COMERCIAL (CCOM): - ARTIGO 2.º CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC): - ARTIGOS 369.º, N.º 1, 370.º. D.L. N.º 128/2014, DE 29-08. D.L. N.º 39/2008, DE 07-03. PORTARIA N.º 517/2008, DE 25-06.
Sumário :	I - Constitui violação do conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal o exercício de actividade comercial ou industrial na fracção que ali está destinada a habitação (art. 1418.º do CC).  II - O arrendamento da fracção a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um acto de comércio,

nem consta do art. 2.º do CCom, onde já podia ter sido incluído dadas as sucessivas alterações legislativas desde o DL n.º 39/2008, 07-03, e Portaria n.º 517/2008, de 25-06, que o referencia, até ao seu actual regime jurídico estabelecido no DL n.º 128/2014, de 29-08.

III - Na cedência onerosa de fracção mobilada a turistas, a fracção destina-se à respectiva habitação e não ao exercício de actividade comercial.

IV - Respeita o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fracção se destina a habitação, se essa fracção for objecto de alojamento local.

V - Por conseguinte, é de confirmar a decisão da 1.ª instância que determinou a suspensão da deliberação da assembleia de condóminos na parte em que proíbe o exercício do alojamento local na referida fracção.

Decisão Texto Integral:

**Revista n.º 12579/16.0T8LSB.L1**

**Relator: Salreta Pereira**

**Acordam no Supremo Tribunal de Justiça**

AA intentou providência cautelar de Suspensão de Deliberação da Assembleia de Condóminos contra:

CONDOMÍNIO BB, sito na Rua ..., n.º 00, 0000-000 ..., representado pelo seu Administrador VVVV, com domicílio profissional na Avenida ..., n.º 0, 0.º X, em ...,

CC, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.ª piso, letra ..., em ...,

DD e EE, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

FF e GG, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

HH, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.ª cave, estacionamento n.º 00, em ...,

II, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

JJ, LDA., com sede na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.ª cave, estacionamento n.º 00, em ...,

KK e LL, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.ª cave, estacionamento n.º 00, em ...,

MM e NN, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.ª cave, estacionamentos n.º 00 e 00, em ...,

OO e PP, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

QQ, S.A., com sede na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, lojas ... a ..., em ...,

RR e SS, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

TT, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

UU e VV, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

WW, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

XX, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

YY, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

ZZ, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

AAA, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

BBB, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

CCC, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

DDD e EEE, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

FFF, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

GGG, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

HHH, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

III, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

JJJ, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

KKK, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

LLL, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

MMM e NNN, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

OOO, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

PPP, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

QQQ e RRR, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

SSS, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

TTT e UUU, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

VVV, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

WWW e XXX, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

YYY e ZZZ, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

AAAA e BBBB, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

CCCC, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

DDDD, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

EEEE, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

FFFF, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

GGGG, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 0.º piso, letra ..., em ...,

HHHH, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

IIII e JJJJ, residentes na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

KKKK, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

LLLL, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

MMMM, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

NNNN, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

ZZ, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

OOOO, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

PPPP, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

QQQQ, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

RRRR, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

SSSS, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

TTTT, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ...,

UUUU, residente na Rua ..., n.º 00, Edifício ..., 00.º piso, letra ..., em ..., todos representados pelo administrador de condomínio, VVVV, com domicílio profissional na Avenida ..., nº 0, 0º X, em ...

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 ..., nº 00, em ..., que aprovou a proibição do alojamento local.

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 0º andar, letra ..., 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 ... 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 ..., 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 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 conseqüentemente determina-se a suspensão de deliberação de 3 de Maio de 2016 da assembleia de condomínio do prédio sito na Rua ..., nº 00, em ..., 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 ..., 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 ..., nº 00, em ....

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.

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 AA é proprietária e legítima possuidora da fracção autónoma identificada pelas letras “AQ”, correspondente ao 0º andar, letra ..., para habitação, incluindo um estacionamento com o nº 00 e uma arrecadação com o nº 00, na 0ª cave, do prédio urbano sito na Rua ..., nº 00, Edifício ..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº 068 da freguesia do ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 0079 da referida freguesia do ... (artigo 1º do requerimento inicial).

2º – O imóvel possui a licença de utilização nº 84, emitida pela Câmara Municipal de ..., 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 ... – 0, 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 Câmara Municipal de ..., ao qual foi atribuído o nº de pedido 000360, processo nº 00000014 (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 0319/XX (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 WWW (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.**

**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 (artº. 2º 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 1422º n.º2 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 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 repriminando a decisão da 1ª instância.

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

Lisboa, 28 de Março de 2017

**Salreta Pereira** (Relator)



**João Camilo**

**Fonseca Ramos**