jurisprudência.pt

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3076/06.3TVLSB.L1.S1

Relator: SALAZAR CASANOVA
Sessão: 28 Janeiro 2016
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA EM PARTE A REVISTA

PROPRIEDADE HORIZONTAL **TÍTULO CONSTITUTIVO**

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL **INTERPRETAÇÃO**

DECLARATÁRIO

LICENCIAMENTO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL E INDUSTRIAL

DIREITOS DE PERSONALIDADE

Sumário

I - O título constitutivo da propriedade horizontal deve ser interpretado à luz das regras constantes dos artigos 236.º a 238.º do Código Civil
II - O sentido corrente e normal que se tem em vista quando se menciona que se destina a loja um determinado espaço, é o sentido de nesse local se instalar um estabelecimento comercial e não um estabelecimento em que se exerça atividade industrial como é o caso da restauração, implicando esta atividade violação do disposto no artigo 1422.º/2, alínea c) do Código Civil.
III - Não resultando do título quaisquer outras indicações quanto à finalidade a prosseguir nas lojas sitas nos pisos térreos, mas dele resultando que a maioria das frações se destina a habitação e algumas ainda a escritórios, para além das garagens, o declaratário normal, exigente e sagaz, sabe que o licenciamento administrativo do estabelecimento, e respetivos critérios e condicionante, não releva no sentido de obstar que, à luz das finalidades que

constam do título constitutivo, não seja admissível, no imóvel, um restaurante.
IV - O declaratário normal e diligente sabe que as atividades industriais, incluindo a restauração, são suscetíveis de facilmente pôr em causa em causa a tranquilidade e o sossego dos moradores e a própria qualidade ambiental do imóvel; é, pois, levado a considerar que, quando se referencia no título constitutivo determinada fração ou frações para instalação de lojas, as lojas a instalar são estabelecimentos comerciais cuja atividade, em regra, implica afluência limitada de pessoas, um horário de funcionamento diurno e a ausência de cheiros, odores e ruídos próprios do exercício de outras atividades, designadamente as de natureza industrial.
V - Não tem, por isso, o declaratário a que alude o artigo 236.º do Código Civil, na falta de outras circunstâncias que se devam tomar em consideração no caso concreto, de interpretar o título constitutivo exarado nesses termos à luz das atividades que o Plano Diretor Municipal fixa como integrativas do conteúdo do comércio.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

1. AA propôs no dia 15-5-2006 ação declarativa com processo ordinário contra BB e marido CC, DD e marido EE e FF - Estabelecimentos Hoteleiros Lda.

2. Pediu a condenação dos RR nos seguintes termos:

a) Os 1.ºs e 2.ºs RR a não arrendarem, cederem ou usarem a fração "BA" do prédio *supra* identificado para fins diferentes dos que constam do titulo constitutivo da propriedade horizontal e da licença de utilização.

b) A 3ª Ré a cessar, de imediato, a atividade de restauração na mesma fração e a limitar o horário de funcionamento do estabelecimento comercial ao período compreendido entre as 7 horas e as 22 horas e cada dia, com encerramento aos domingos.

c) A pagar, solidariamente, ao autor a quantia de 15.000€ a título de danos não patrimoniais.

3. Alegou que é proprietário da fração autónoma "BN" (2.º C) do prédio constituído em propriedade horizontal sito na Rua ..., ... em Lisboa; alegou que os RR pessoas singulares são proprietários da fração autónoma "BA" correspondente à loja 1 situada no piso 0 do identificado imóvel; e que a 3ª ré explora nesta loja um estabelecimento de restaurante denominado "GG Restaurante Bar".

4. Do título constitutivo de propriedade horizontal consta, no que respeita à fração "BA", o seguinte:" LOJA UM, composta por uma divisão ampla com duas instalações sanitárias, com acesso direto pelos números dezoito B, dezoito C, dezoito D e dezoito E da Rua ... e com permilagem de sessenta e o valor de sete milhões e duzentos mil escudos" (ver fls. 45, doc. n.º 3 do Vol I apenso, procedimento cautelar).

5. Da licença de utilização n.º ...34 emitida pela Câmara Municipal consta, quanto à composição, "duas ocupações, destinadas a comércio (lojas 1 e 2) no piso 0 com mais de 100m2 de área, cada" (ver fls. 51, doc. n.º4 do Vol I apenso, procedimento cautelar).

6. A atividade exercida pela ré - atividade de restauração - desrespeita o título constitutivo da propriedade horizontal (cf. artigos 1418.º/1 e 1422.º/2, alínea c) do Código Civil). À fração é dado uso diverso do fim a que é destinada, visto que a atividade de restauração se insere no âmbito do exercício da atividade de indústria.

7. A ré é arrendatária da aludida Loja 1 conforme contrato de arrendamento outorgado entre os RR pessoas singulares, enquanto locadores, e a ré enquanto locatária. Do contrato de arrendamento junto aos autos pela ré celebrado no dia 24-11-2004 (ver fls. 54 do I Vol, apenso D, ação principal) consta a cláusula terceira assim redigida: " o local arrendado destina-se a 'CAFÉ RESTAURANTE' não lhe podendo ser dado outro destino, nem sublocado, no todo ou em parte, sem autorização dos senhorios dada por

escrito"

8. Alegou ainda o autor que o horário de funcionamento do estabelecimento - das 7 às 2 horas - é incompatível com prédio residencial; o ruído proveniente do estabelecimento (causado pelos equipamentos, designadamente motores, exaustores e ar condicionado, pelos empregados e pelos clientes) é audível na habitação do autor, perturbando o seu descanso e do seu agregado familiar, o que traduz violação dos seus direitos fundamentais, designadamente o direito à integridade pessoal, incorrendo, assim, os RR em responsabilidade civil por danos não patrimoniais no montante de 15.000€.

9. A ação foi precedida de providência cautelar que condenou a requerida a encerrar, diariamente, pelas 23 horas o seu estabelecimento sito na Rua Padre Américo, n.º 18 D em Lisboa" (ver fls. 296 do II Vol do apenso D e acórdão da Relação de Lisboa de 30-6-2008 no 6.º Vol do apenso D a fls. 302).

10. A ré deduziu pedido de intervenção provocada acessória da Câmara Municipal de ... (artigo 330.º do CPC/61) que foi admitido (ver acórdão da Relação de Lisboa de 20-9-2007 a fls. 146 e segs do 1º volume do apenso B) considerando o direito de regresso que lhe assiste para ressarcimento das despesas que suportou decorrentes do processo de instalação do estabelecimento que a Câmara autorizou e legalizou.

11. A ação foi julgada improcedente por sentença de 2-5-2013 (fls. 853/860 do 5.º Vol do apenso D).

12. Interposto recurso pelo A. o Tribunal da Relação, por acórdão de 17-12-2014, julgou o recurso parcialmente procedente, decidindo:

1 - Modificar a decisão da matéria de facto sobre os quesitos 1.º. 2.º. 10.º., 12.º e 24.º.

2 - Revogar a sentença na parte da decisão que absolveu a ré FF, Estabelecimentos Hoteleiros, Lda. do pedido acima indicado sob o ponto 2 e,

em substituição dessa decisão, condenar essa ré a cessar a atividade de restauração na fração autónoma "BA" do prédio em causa acima identificado.

3 - Revogar a sentença na parte da decisão que absolveu os RR integralmente do pedido acima indicado sob o ponto 3 e, em substituição parcial dessa decisão, condenar todos os RR a pagarem solidariamente ao autor a quantia de 7.500€.

13. Os RR interpuseram recurso.

14. Concluiu a recorrente FF a minuta de recurso nos termos seguintes:

A) A recorrente não se conforma com o juízo e apreciação formulados pelo Venerando Tribunal da Relação de Lisboa quando conclui que a menção "LOJA UM" inscrita no título constitutivo de propriedade horizontal relativamente à fração autónoma "BA" equivaleria a "comércio" e que, por esse motivo, tal fração estaria a ter um uso diverso daquele a que estaria destinada, condenando a ora recorrente "FF-Estabelecimentos Hoteleiros, Lda." a fazer cessar a atividade de restauração ali desenvolvida e a indemnizar o autor na quantia de 7.500€.

B) O referido acórdão assenta exclusivamente num juízo dedutivo e presuntivo em que se desconsidera o regime jurídico aplicável ao caso em apreço e a ausência de qualquer inscrição limitadora da atividade no aludido título constitutivo.

C) Efetivamente, por força do regime estatuído nas alíneas c) e d) do n.º2 do artigo 1422.º do Código Civil e no artigo 2.º, n.º1, alíneas b) e u) do Código do Registo Predial, quando se destina uma fração autónoma a um fim específico ou quando se impõem restrições ao exercício de quaisquer atividades, as mesmas deverão estar mencionadas de forma expressa e inequívoca no respetivo título constitutivo e serem objeto de inscrição no registo predial; caso contrário não poderão ser invocadas por terceiros.

D) Sendo que, no caso em apreço, conforme resulta demonstrado sob o n.º 4 do rol dos factos julgados provados, não consta qualquer referência ao fim específico a que a fração se destinaria, nem a qualquer restrição às atividades económicas que ali poderiam (ou não) ser desenvolvidas, tanto no título constitutivo como no registo predial.

E) O conceito de 'loja' vertido naquele título constitutivo, para além de visar distinguir a fração autónoma em causa das demais frações habitacionais, é utilizado de forma abrangente, incluindo não só o exercício do comércio em sentido estrito mas também o exercício de outras atividades económicas, como a restauração.

F) Ao contrário do pugnado no referido acórdão a afetação funcional da referida fração a um conceito estrito de comércio, enquanto mera transação de mercadorias, nunca poderia emergir de uma presunção ou qualquer juízo interpretativo, nem tão pouco se encontra suportada na licença de utilização de 28 de julho de 1995.

G) Salientando a este respeito que aquela licença, para além de cronologicamente posterior ao título constitutivo, não possui eficácia real, nem tão pouco poderá ser considerada complementar ao título constitutivo.

H) Por outro lado, a referida expressão teria sempre de ser interpretada *lato sensu* e no contexto administrativo em que se insere, sendo que por via do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa consideram-se abrangidos pela definição de " comércio" os "locais abertos ao publico destinados à venda e armazenagem a retalho, à prestação de serviços pessoais e à restauração". Tal evidência conjugada com a matéria provada sob os nºs 15, 16 e 20 permite afastar, total e liminarmente, a presunção e conclusões veiculadas no douto acórdão recorrido.

I) O único limite à utilização da fração "BA" será para fins habitacionais, não existindo qualquer menção no título constitutivo de onde resulte estar vedado à recorrente o uso da fração para atividade de restauração, sendo que a mesma tem vindo a exercer a sua atividade de forma lícita e regular.

J) Não resultou demonstrada nos presentes autos matéria suficiente passível de sustentar com segurança a existência de danos invocados pelo autor ou a alegada responsabilidade dos RR pelos mesmos, bem como qualquer nexo de causalidade, sendo que, não obstante o atrás referido, a matéria referida no n.º 9 dos factos provados encontra-se formulada em contradição com o relatório pericial do "laboratório de Ruído e Vibrações" e de forma manifestamente conclusiva e genérica, impedindo em última análise de apurar o período temporal em que a situação ali descrita terá ocorrido e sua extensão.

K) Em qualquer caso, o *quantum* indemnizatório arbitrado afigurar-se-ia sempre excessivo e desproporcionado.

L) Com o devido respeito, o douto acórdão recorrido interpretou incorretamente o regime preceituado nas alíneas c) e d) do n.º2 do artigo 1422.º do Código Civil bem como o artigo 2.º, n.º1, alíneas b) e u) do Código do Registo Predial e ainda o título constitutivo da propriedade horizontal do prédio em apreço, aplicando erradamente o preceituado nas aludidas disposições legais, sendo que, a vingar a interpretação adotada, tal equivaleria à imposição de limites e restrições que extravasam a vontade negocial das partes outorgantes do título constitutivo, passível de violar o conteúdo do direito de propriedade previsto no artigo 1305.º do Código Civil e o princípio da propriedade consagrado no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa.

M) Pelo que deve o presente recurso de revista ser julgado procedente por provado, revogando-se o acórdão recorrido e absolvendo-se os réus, ora recorrentes, do pedido com o que se fará a costumada Justiça.

15. Os recorrentes BB, CC, DD e EE concluem a minuta sustentando, em síntese, o seguinte:

- Que da matéria de facto provada, designadamente do facto n.º4, não resulta que as partes pretenderam destinar a aludida fração a "loja"; se a loja fosse destinada a indústria não se faria constar "Industrial" ou se fosse destinada a restaurante não se faria constar "Restaurante 1". A escolha de um destino num contrato de propriedade horizontal deve ser expressa e não presumida.

- Que qualquer decisão que viesse a substituir, por mera presunção, a vontade de um proprietário relativamente ao destino das frações de que é titular, violaria o princípio da propriedade privada, previsto no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa, direito fundamental de aplicabilidade direta por ser um direito de natureza análoga que goza do regime dos direitos, liberdades e garantias previstos no artigo 17.º da Constituição da República Portuguesa.

- Que o teor da licença não tem qualquer eficácia real já que o conceito de comércio constante dessa licença deverá ser analisado no contexto administrativo em que tal expressão se insere e, nesse contexto, comércio abrange os estabelecimentos de restauração e bebidas quando não integrados

em empreendimentos turísticos, incorrendo Tribunal na violação do artigo 1418.º do Código Civil.

- Que, no caso vertente, não existe qualquer nexo de causalidade entre o "ruído audível na habitação do autor" e a "dificuldade em dormir" e a "irritabilidade" do recorrido. Efetivamente, nos factos provados, em momento algum se refere o que causa a "dificuldade em dormir" do recorrido e desde quando a mesma se verifica e apenas se provou que o recorrido tem mostrado "irritabilidade" desde a abertura do estabelecimento da sociedade, mas não se provou a causa de tal irritabilidade.

- Que, quando se fala de ruído, impõe-se a prova que permita imaginar o nível concreto de ruídos e incómodos já que a simples afirmação da existência de ruído não é apta a apurar a existência de danos causados que mereçam a tutela do direito, razão pela qual, não existindo qualquer perceção sobre que ruídos existiram e, desconhecendo-se qual a sua frequência, espaçamento e o seu nível de decibéis, não pode comprovar-se que existem sequer quaisquer danos indemnizáveis ao recorrido.

- Que, relativamente aos recorrentes, não se provou qualquer conduta dos mesmos que seja apta a provocar qualquer ruído, não existindo qualquer nexo de causalidade entre o alegado dano do recorrido e qualquer conduta dos recorrentes pelo que as consequências da conduta da sociedade ré não podem ser imputadas, sem mais, aos recorrentes.

- Que, a reconhecer-se ser devida por parte dos recorridos indemnização, o valor fixado é desproporcionado e excessivo, isto porque, quando muito, estaria em causa a incomodidade causada ao recorrido desde a abertura do estabelecimento da sociedade ré em meados de julho de 2005 (7 dos factos provados) até 14 de junho de 2006 (9 dos factos provados), data até à qual o estabelecimento em causa funcionou até às 2 horas, funcionando, desde então, até às 23 horas e encerrando ao domingo, desde 18 de abril de 2006. Por isso, a indemnização não deveria ser fixada em valor superior a dois mil euros.

- Que se mostra, assim sendo violado o disposto nos artigos 342.º, n.º1, 483.º,n.º1, 496.º,nº1, 563.º e 1346.º do Código Civil.

16. Factos provados:

1- O autor é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pelas letras "BN", correspondente ao segundo andar, letra C, do prédio urbano,

constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., n.º ..., em Lisboa, descrito na 6.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 79 da freguesia de Carnide;

2- O autor adquiriu a sua fração autónoma para habitação própria e do seu agregado familiar;

3- Os réus, BB, CC, DD, EE, são donos e legítimos proprietários da fração autónoma, designada pelas letras "BA", correspondente à loja um, situada no piso O do identificado prédio da Rua ..., n.os 18-B, 18- C, 18-D e l8-E;

4- No dia 27 de abril de 1995, no 15.° Cartório Notarial de Lisboa, o referido prédio foi constituído em regime de propriedade horizontal, constante do documento complementar elaborado nos termos do n.º 2 do artigo 78° do Código do Notariado, do qual consta a fração "BA" como: "LOJA UM, composta por uma divisão ampla ... ";

5- Da licença de utilização do prédio, emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, de cuja composição do prédio constam "duas ocupações, destinadas a comércio (lojas I e 2), no piso O […] ";

6- Por escrito datado de 24 de novembro de 2004, os primeiros outorgantes, CC, BB, EE e DD e a segunda outorgante, FF Estabelecimentos Hoteleiros, Lda., declararam: " ... dão e tomam de arrendamento no estado e uso em que se encontra a FRAÇÃO AUTÓNOMA LETRA "BA", a que corresponde a LOJA 1, com acesso direto pelos n.ºs 18-B, 18-C, 18-D e l8-E, da Rua ..., do prédio sito na Rua ... N.º 18, 18-A a 18-H, freguesia de Carnide, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... e descrito na 6.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 79/ Carnide, com Licença de Utilização N.º ...34, com as seguintes cláusulas que reciprocamente aceitam;

PRIMEIRA: O prazo de Duração do Contrato a celebrar será de SEIS MESES renovável sucessivamente por iguais períodos, e terá o seu início a partir de 1 de janeiro de 2005.

[…]

TERCEIRA: O local arrendado destina-se a "CAFÉ RESTAURANTE" não lhe podendo ser dado outro destino, nem sublocado, no todo ou em parte, sem autorização dos senhorios dada por escrito.";

7 - Na fração "BA" está instalado e a funcionar, desde meados de julho de 2005, um restaurante, propriedade da ré FF, Estabelecimentos Hoteleiros, Lda., denominado "GG - RESTAURANTE BAR.

8 - No estabelecimento da ré FF, Estabelecimentos Hoteleiros, Lda., são confecionados e servidos variados pratos de comida, sopas e saladas;

9 - O estabelecimento da ré FF, Estabelecimentos Hoteleiros, Lda. funcionou e funciona com o horário de abertura ao público, de segunda a sexta-feira, às 8.00 horas e ao sábado às 9.00 horas, com o horário de encerramento ao público, de segunda-feira a sábado, às 2.00 horas até 14 de junho de 2006 e às 23 horas desde 15 de junho de 2006 e ao domingo funcionou com horário de abertura ao público às 9.00 horas e de encerramento ao público às 2.00 horas até que, não antes de 18 de abril de 2006, passou a encerrar ao domingo, entrando os funcionários ao serviço uma hora antes da abertura;

10 - O funcionamento de equipamento necessário à confeção dos alimentos, entre outros as «ventax» instaladas no estabelecimento, provoca durante parte da noite, até às 2.00 horas quando o estabelecimento funcionava até essa hora, ruído audível na habitação do autor, incluindo o seu quarto que se situa no alinhamento da fração dos réus;

11 - O autor tem dificuldade em dormir;

12 - O autor levanta-se cerca das 6.00 horas da manhã;

13 - O período normal de repouso é de 7 a 8 horas de sono por dia;

14 - O autor sendo uma pessoa calma, desde a abertura do estabelecimento da ré tem mostrado irritabilidade;

15 - Na data de 10 de fevereiro de 2005, a requerente sociedade comercial FF, Estabelecimentos Hoteleiros, Lda., ora ré, solicitou junto dos serviços competentes do interveniente o licenciamento de obras de alteração a realizar no estabelecimento de restauração e bebidas, sito na Rua ..., n.° 18, o qual originou o processo n.° 62/ AE¬EDI12005;

16 - Após apreciação, o processo foi deferido e em conformidade foi emitida a licença de construção n." l/AE-E0I2005;

17 - No 7° volume do processo da obra n.° 62/ AE-EDIlRuído/05 da Câmara Municipal de Lisboa, relativo ao prédio urbano sito na Rua ..., n.º 18 a 18 E - Lisboa, encontra-se o projeto de isolamento sonoro para a fração "BA" cuja

cópia se encontra de fls. 381 a 388;

18 - O projeto de isolamento sonoro acima referido foi objeto de informação pelo Chefe da Divisão de Controlo Ambiental da Câmara Municipal de Lisboa, nos seguintes termos: "Analisado o documento "Projeto de Isolamento Sonoro" relativo ao processo n° 62IRUID02005 considera-se que o mesmo reúne as condições para parecer favorável.";

19 - Foi exarado despacho da Câmara Municipal de Lisboa de 08/03/2005, nos seguintes termos:

"Exma. Dra. Chefe da DAPUL

Dra. HH

Concordo, julgo de deferir o processo";

20 - O espaço ocupado pela ré FF, Estabelecimentos Hoteleiros, Lda. tem corete para instalação de conduta de extração de fumos;

21 - Os equipamentos de frio, ar condicionado e ventilação assentam sobre blocos de borracha antivibratórios;

22 - Foi colocado no estabelecimento duplo revestimento com isolamento acústico de lã de rocha, teto em gesso cartonado e pavimento em madeira com base de cortiça;

23 - As camadas de isolamento em lã de rocha têm densidades diferentes;

24 - No dia 8 de julho de 2005, a requerente solicitou a emissão do alvará de licença de utilização, pedido que deu origem ao processo n.º 207/AE-POL/2005;

25 - Após análise do processo, foi realizada a vistoria na data de 22 de setembro de 2005, no decurso da qual foram detetadas várias condicionantes por parte das entidades cuja pronúncia a lei não dispensa, razão pela qual a requerente, ora ré, foi notificada para suprir as irregularidades detetadas;

26 - Após nova deslocação ao local, os serviços do interveniente constataram que a requerente tinha dado cumprimento a tudo o que ficara consignado no auto de vistoria, suprimindo as irregularidades então detetadas;

27 - Reunidas que estavam as condições para emissão do alvará de licença de utilização, foi proposto o deferimento do processo e, em consequência, no dia

20 de abril de 2006 foi emitido o respetivo alvará, ao qual foi atribuído o n.º 15/AE¬UT/2006.

Apreciando

17. Estão em causa duas questões:

1ª- Saber se a utilização da fração que foi arrendada à ré para "Café Restaurante"(ver 6 *supra* da matéria de facto), atividade que nela vem sendo exercida desde julho de 2005 (ver 7 e 8 *supra* da matéria de facto), traduz uso diverso do fim a que foi destinada, incorrendo, assim, os RR na previsão constante do artigo 1422.º/2, alínea c) do Código Civil.

2.ª- Saber se os factos provados permitem sustentar a existência de danos invocados pelo autor - ofensa à sua integridade física por perda de tranquilidade nas horas de repouso noturno - bem como o nexo de causalidade considerados os factos mencionados em 10 da matéria de facto *supra*, ponderando, designadamente, a sua contradição com o relatório pericial, importando ainda ponderar se o *quantum* indemnizatório atribuído é excessivo e desproporcionado.

18. O título constitutivo da propriedade horizontal é de 27-4-1995. Nele se mencionam as frações "A" a "O" identificadas "Garagem Um" a "Garagem Catorze" sitas na Sub Sub-Cave, Piso Menos 3, "P" a "AD" identificadas "Garagem UM" a "Garagem Treze" sitas na Sub-Cave piso menos dois, "AE" a "AX", identificadas Garagem UM" a "Garagem Dezoito" sitas na Cave menos um. Mais consta do título que, " com exceção da arrecadação, todas as mencionadas frações são destinadas a estacionamento de veículos automóveis".

19. Depois, menciona o título constitutivo as frações " BA" a "BC", referindo-se, quanto à fração "BA", que aqui nos ocupa, o que se refere em 4 *supra* da matéria de facto, ou seja, "LOJA UM, composta por uma divisão ampla com duas instalações sanitárias, com acesso direto pelos números dezoito B, dezoito C, dezoito D e dezoito E da Rua ... e com permilagem de sessenta e o valor de sete milhões e duzentos mil escudos".

20. Seguem-se as frações "BD" a "BJ", identificados "Escritório UM" a "Escritório SETE"; seguem-se ainda as frações" "BL" a "CH", correspondentes aos segundo a sexto andares, mencionando-se o número de divisões, hall, arrecadação de cada uma, mencionando ainda o título que "as referidas arrecadações pertencentes às frações de habitação estão devidamente referenciadas com a indicação da fração a que correspondem".

21. Da licença de utilização de 28-7-1995, emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, consta: "Duas Ocupações, destinadas a comércio (lojas 1 e 2), no piso 0, com mais de 100m2 de área, cada" (ver facto 5 *supra*).

22. A Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/94, de 14 de julho de 1994, publicada no Diário da República na I Série-B, n.º 226, ratifica o Plano Diretor Municipal de Lisboa e prescreve no seu artigo 7.º sob a rubrica "Definições" o seguinte: "Para efeitos do Regulamento são adotadas as seguintes definições […] Comércio - Compreende os locais abertos ao público destinados à venda e armazenagem a retalho, à prestação de serviços pessoais e à restauração".

23. Prescreve o artigo 1422.º/2, alínea d) do Código Civil sob a epígrafe "Limitações ao exercício dos direitos", respeitante a edifício constituído em propriedade horizontal, que "é especialmente vedado aos condóminos […] c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinado".

24. Não está aqui em causa a utilização dada pelos condóminos, pois a ré é arrendatária; no entanto, se àqueles é vedado dar à sua fração um uso diverso do fim a que é destinada no respetivo título, tal proibição estende-se ao arrendatário visto que o conteúdo dos poderes e deveres do arrendatário, enquanto possuidor em nome de outrem (artigo 1253.º, alínea c) do Código Civil), está delimitado em função dos poderes do proprietário.

25. Daqui decorre que, embora o arrendatário utilize a fração arrendada em conformidade com o fim que consta do contrato de arrendamento e em conformidade com a licença de utilização, ele está adstrito, tal como o proprietário locador, a observar o fim a que a fração se destina à luz do respetivo título constitutivo que está dotado de natureza real.

26. Recorde-se que "o destino das frações autónomas tanto pode ser estabelecido no título constitutivo, mediante declaração expressa, como resultar da forma como elas se encontram aí descritas, designadamente pelo que respeita às características das divisões que as integram" (*Código Civil Anotado* por Pires de Lima e Antunes Varela, Vol III, 1984, 2ª edição, pág. 426).

27. Daí que assuma particular relevo considerar se no título constitutivo foi mencionado o fim a que estava adstrita a mencionada fração "BA".

28. Ora, analisado o título constitutivo - ver *supra* **18**, **19** e **20** - logo se verifica que estão definidas as frações cujo fim é o de habitação, aquelas cuja finalidade é a de garagem, aquelas outras cuja finalidade é de escritórios e, finalmente, ainda aquelas que se destinam a lojas, cumprindo desde já salientar que tal referência consta do registo predial (ver fls. 36 do 6º Volume, apenso A), não relevando, assim, as objeções fundadas na falta de menção dessa finalidade no registo predial.

29. Trata-se, portanto, de considerar se, afetando-se a fração à sua utilização como loja, está *ipso facto* vedada a sua afetação a restaurante.

30. Considera a recorrente que não é legítimo equiparar "loja" a "estabelecimento comercial onde se vendem artigos não consumíveis dentro do próprio estabelecimento", substituindo-se "loja" por "comércio".

31. No entender da recorrente a loja tem um conteúdo abrangente, " passível de incluir não só o exercício do comércio em sentido estrito mas também o exercício de outras atividades económicas como a restauração". Por isso, à luz do critério que promana do artigo 236.º do Código Civil, o vocábulo 'loja' visou identificar a fração autónoma em causa e distingui-la das demais frações habitacionais 'esclarecendo que ao contrário destas últimas, aquela não poderia ser afetada a fins habitacionais'".

32. Não se afigura sustentável este entendimento na parte em que se pretende estabelecer i*n casu*, com a menção "loja", referenciada às frações sitas no piso 0, uma dicotomia com as frações destinadas a habitação, considerando "loja" equivalente a "fração não destinada a habitação". Se fosse esse o escopo, então nada obstaria a que do título constitutivo se fizesse constar que os espaços loja se destinavam a quaisquer finalidades não habitacionais, não se compreendendo a omissão no realce dessa dicotomia. Acresce que, existindo outras frações destinadas a outros fins para além da habitação - casos de escritório e garagem - já se vê que a atividade passível de ser exercida nas lojas não se contrapõe apenas à finalidade habitacional.

33. Impõe-se, pois, determinar o sentido que releva para o declaratário normal a que alude o artigo 236.º do Código Civil, considerando que determinada fração se destina a ser utilizada como loja num prédio predominantemente destinado a habitação e em que existem frações destinadas a escritório e garagem.

34. O sentido que releva é o sentido " que seria considerado por uma pessoa normalmente diligente, sagaz e experiente em face dos termos da declaração e de todas as circunstâncias situadas dentro do horizonte concreto do declaratário, isto é, em face daquilo que o concreto destinatário da declaração conhecia e daquilo até onde ele podia conhecer" (*Teoria Geral do Direito Civil*, Mota Pinto, 4ª edição Coimbra Editora, 2005, pág. 444).

35. O autor faz equivaler este sentido ao exercício do comércio. E mais: considera que esse sentido resulta expressamente da licença de utilização

emitida pela Câmara Municipal de Lisboa quando alude a "duas ocupações, destinadas a comércio (lojas 1 e 2) no piso 0" (ver artigos 5º e 6º da petição, lendo-se no artigo 5º " de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, a fração 'BA' destina-se a loja, o que pressupõe o exercício do comércio"

36. Importa, sem dúvida, o sentido atribuído pelo declaratário normal, não estando aqui em causa a questão do conhecimento pelo declaratário da vontade real do declarante (artigo 236.º/2 do Código Civil) Seja como for, evidencia-se que o autor empresta à loja o sentido de local destinado ao exercício do comércio, sentido este que é também partilhado pela ré. No entanto esta sustenta que o vocábulo " loja" é utilizado de "forma abrangente" que inclui o exercício de outras atividades económicas como é o caso da restauração. Essa abrangência, sem qualquer limitação, significa que afinal o local destinado a loja poderia ser utilizado para qualquer finalidade, o que não é aceitável, como se disse. A ré vai, portanto, no plano interpretativo, muito para além do próprio Plano Diretor Municipal que alarga, mas limitadamente, o âmbito do comércio de modo a incluir a restauração no seu seio, entre outras atividades que taxativamente designa.

37. O vocábulo loja é, sem dúvida, polissémico. O seu sentido tem variado, incluindo realidades várias. Hoje fala-se em lojas âncora dos centros comerciais, lojas de conveniência em que se vendem até horário tardio produtos de utilização comum e de utilidade imediata, loja do cidadão que constitui um espaço destinado à prestação de serviços e de informação.

38. Nos dicionários "loja" é um estabelecimento de comércio ou de venda de mercadorias sito em casa baixa, no plano ou andar de rua ou de venda (ver *Dicionário da Língua Portuguesa* de António Moraes Silva, 8ª edição, 1891; ver "O Novo Aurélio", 4ª impressão ou o Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, Círculo de Leitores, Lisboa, 2003 que, no entanto, estendem o significado de "loja" a atividades não apenas comerciais, mas também industriais, não deixando, porém, de associar sempre "loja" a estabelecimento comercial); associando "loja" a estabelecimento comercial que vende mercadorias ao público, veja-se o *Grande Dicionário da Língua Portuguesa* de António Morais Silva, 10ª edição, revista corrigida e muito ampliada por

Augusto Moreno Cardoso Júnior e José Pedro Machado, Vol VI, Editora Confluência, Lisboa ou o *Grande Dicionário da Língua Portuguesa* de José Pedro Machado, Vol III, Círculo de Leitores, 1991; o *Grande Dicionário da Língua Portuguesa Contemporânea* da Academia das Ciências de Lisboa, Verbo 2001 faz equivaler loja a "estabelecimento comercial onde se vendem artigos não consumíveis, dentro do próprio estabelecimento".

39. O declaratário normal a que a lei faz referência, um declaratário sagaz e experiente, não pode ignorar o sentido amplo da loja, mas não pode deixar de considerar o *sentido comum ou corrente* que faz equivaler a "loja" ao estabelecimento comercial.

40. A questão que se põe ao intérprete é, pois, a de saber, quando se considera que o uso destinado a uma fração autónoma é o de " loja", se loja equivale a estabelecimento comercial ou a qualquer tipo de estabelecimento, podendo, por conseguinte, nela ser exercida também atividade que não seja comercial, designadamente industrial e ainda, no primeiro caso, se atividade industrial pode ser assimilada ao exercício do comércio.

41. Com efeito, e sendo o título constitutivo da propriedade horizontal, juntamente com o Regulamento do Condomínio, a carta fundamental do condomínio, o diploma fundamental que individualiza e fixa a adequada proporção entre as várias frações quanto ao seu uso (artigo 1418.º/1 e 2, alínea b) do Código Civil), já se vê que num condomínio destinado a habitação e escritórios é substancialmente muito diferente admitir frações com uma aptidão de uso tão amplo que inclua atividade simultaneamente industrial e comercial ou, mais ainda, qualquer outra que não seja a habitacional.

42. Admitir-se que a atividade industrial constitui finalidade admissível em 3 lojas num piso térreo de um imóvel predominantemente destinado a habitação, levaria a que, não apenas a restauração fosse consentida, restauração que implica uma atividade mista de comércio e indústria, mas também fosse possível a instalação de pequenas unidades fabris ou oficinas ou unidades mistas de comércio ou indústria em que a componente industrial prevalecesse.

43. Num imóvel predominantemente habitacional não se pode perder de vista que as frações não adstritas a habitação são em regra destinadas a atividades que pela sua natureza se compaginam com a vida das famílias e a tranquilidade e sossego que devem imperar nas zonas residenciais, designadamente durante as horas de repouso. Não são desejadas unidades cuja utilização determine uma afluência elevada de pessoas que perturbem a vida habitacional ou que sejam causadoras de ruídos, de odores ou de vibrações perturbadoras.

44. Ora se esse risco existe sempre, mesmo quando estamos face à utilização de frações destinadas a escritórios ou a atividades comerciais, não se pode duvidar de que esse risco é francamente maior quando nos deparamos com atividades de outra natureza.

45. Compreende-se, assim, neste horizonte de circunstâncias, que quando se pondera se o destino que está implicado numa fração destinada a loja é o de estabelecimento comercial, se está a sustentar o entendimento tradicional e mais corrente; dele se pode dizer que, apesar de tudo, se assegura e limita a sua utilização para finalidades que mais se harmonizam com a utilização de um imóvel predominantemente destinado à habitação.

46. Na verdade, hoje, a coexistência, em zonas urbanas predominantemente habitacionais, da habitação com o exercício do comércio ou da indústria ou de serviços, passa por uma conjugação dos interesses públicos e privados tendo em vista um objetivo fundamental que é o de assegurar condições de vida ambientais que beneficiem toda a comunidade, proporcionando níveis qualitativos de vida elevados.

47. Os critérios e interesses prosseguidos e salvaguardados pelas autoridades públicas situam-se em zonas de proteção que não coincidem em absoluto com os interesses privados; o licenciamento administrativo preocupa-se, por exemplo, com as condições de segurança dos equipamentos, preocupa-se com

os níveis de insonorização, mas não pode garantir que o exercício da atividade licenciada será efetuado, respeitando-se integral e continuadamente os direitos fundamentais dos proprietários de frações destinadas à habitação. Neste plano, mais do que a exigência de condições de instalação de determinados equipamentos que implica um índice de proteção dos utentes do condomínio e da fração licenciada, estão sobretudo em causa as condições em que decorre o funcionamento do estabelecimento licenciado.

48. Por isso, a jurisprudência tem assinalado que o licenciamento administrativo se pauta por critérios que não visam a tutela dos direitos da propriedade em que assenta o regime da propriedade horizontal, propriedade cujo conteúdo e valor é indissociável das condições do seu exercício e fruição.

49. Queremos com isto significar que a imposição no título constitutivo de um determinado fim para a utilização das frações pressupõe sempre uma utilização efetuada de um modo razoável e equilibrado, não abusiva nem excessiva.

50. Daqui decorre que o licenciamento administrativo não implica o afastamento do regime que decorre do título constitutivo da propriedade horizontal. E porque os critérios de classificação das atividades económicas que a Administração utiliza têm em vista essencialmente os interesses que a Administração prossegue, tais critérios não se impõem às finalidades de utilização das frações que decorrem do título constitutivo da propriedade horizontal, não querendo isto significar que a classificação resultante do Plano Diretor Municipal quanto às atividades que se inserem no comércio não deva em nenhuma circunstância merecer ponderação.

51. A jurisprudência não tem aceitado um critério amplo na determinação da finalidade dada às frações quando, no título constitutivo, estas se destinam à instalação de estabelecimentos comerciais; exclui, por conseguinte, a restauração porque esta envolve, para além da venda do produto final, uma atividade prévia essencial de produção ou de transformação de produtos alimentícios, de natureza industrial e não comercial (ver Ac. do S.T.J. de 15-3-2013, rel. Ernesto Calejo, Processo n.º 3424/07.9TBVNG.P1.S1, Ac. do

S.T.J. de 13-2-2014, rel. Lopes do Rego *in* Processo, P. n.º 373/04.6TBVFR.P2.S1).

52. No que respeita ao termo "loja", a jurisprudência tem afirmado a sua equivalência ao "estabelecimento comercial"(ver Ac. do S.T.J. de 22-9-2009, rel. Santos Bernardino 5033/04.5TVLSB.S1 também na C.J., 3, pág. 62); ver ainda Ac. da Relação de Lisboa de 4-11-2008 (rel. Abrantes Geraldes), C.J.,5, pág. 88 que sustenta ser o "mais comum significado do termo 'loja' o de 'estabelecimento comercial para venda de mercadorias ao público' ou o de 'local onde se exerce o comércio', sentido que também resulta do artigo 95.º do Código Comercial". Excluem-se, pois, segundo este acórdão, com o termo 'loja', "o restaurante, padaria, escritório, fábrica, oficina, colégio, sala de cinema, casino".

53. No Ac. do S.T.J. de 15-5-2008 (rel. Mota Miranda), revista n.º 779/08 decidiu-se que "naquela fração do réu pode ser exercitada a atividade de comércio e não qualquer atividade industrial; ora, ao exercer a atividade de restauração, o réu faz da sua fração um uso indevido, um uso diverso do fim a que se destina, um uso não normal da fração por contrário ao do título constitutivo de propriedade horizontal - 1422.º, n.º 2, al. c), do CC" , não sendo relevante para a determinação do destino da fração a "instalação noutra fração de um café-bar".

54. No Ac. do S.T.J. de 4-12-2008 (rel. Pires da Rosa) apesar se reconhecer que num centro comercial é comum a existência de restaurantes, ainda assim importa sempre, quando se atribui a uma fração o destino de "centro comercial", alegar e provar que o sentido visado era mais amplo de modo a abranger atividades industriais como é o caso da restauração.

55. A jurisprudência tem, pois, sustentado que a afetação das frações à atividade comercial exclui as atividades que não sejam comerciais e tem considerado que os restaurantes se inscrevem no exercício da atividade industrial. E mais sustenta, quando o título constitutivo fixa à fração o destino de "loja", que o sentido a considerar é o sentido comum ou corrente em que "loja" equivale ao local onde se exerce atividade comercial.

56. No Ac. do S.T.J. de 11-1-2005 (rel. Moreira Alves), revista n.º 3615/04 considera-se que "constando do título constitutivo da propriedade horizontal que determinada fração se destinava a loja, nela não poderá ser desenvolvida a atividade industrial de panificação, com os inerentes riscos, cheiros, barulhos e as necessárias obras de adaptação suscetíveis de perturbar os condóminos das frações habitacionais e afetar as partes comuns dos edifícios ou o seu arranjo arquitetónico. O licenciamento administrativo da atividade em causa em nada afeta o fim a que se destina a fração segundo o título constitutivo".

57. Reconhecendo que a atividade de restauração é uma atividade mista, industrial e comercial, uma vez que "se verifica a atividade de transformação de matérias alimentares, anteriormente à comercialização dos produtos transformados" ainda assim ocorre violação do artigo 1422.º/2, alínea c) do Código Civil) pois não se pode exercer nessa fração "atividade mista de restauração" (Ac. da Relação de Coimbra de 9-11-2005, rel. João Cura Mariano,C.J.,5, pág. 5).

58. Podia argumentar-se - o que não sucedeu - que a referência a "loja" no título constitutivo da propriedade horizontal, num momento em que o Plano Diretor Municipal já incluía a restauração no âmbito do comércio ou da atividade comercial, tinha em vista precisamente admitir a afetação da fração também para a restauração.

59. A verdade é que os critérios seguidos na lei para a atribuição de licenciamento administrativo não se impõem para outros efeitos, designadamente para a definição do fim a que se destinam as frações autónomas; saliente-se ainda que estes critérios não correspondem ao sentido comum e corrente de atividade comercial e, não obstante o título constitutivo ter sido outorgado depois do Regulamento, nada nos diz que, afetando-se a lojas os espaços identificados, se haja, desse modo, pretendido garantir que nesses espaços se podia exercer atividade industrial, designadamente a restauração. Aliás, se assim fosse conscencializado e desejado, o título constitutivo não deixaria de mencionar que as lojas podiam ser afetadas à

restauração ou que nelas podia ser exercido o comércio nos termos considerados pelas entidades administrativas.

60. Como se disse, a ré sociedade, enquanto declaratária face ao teor do título constitutivo, não está em posição diferente daquela em que se encontram os demais condóminos, designadamente os RR pessoas singulares. O declaratário normal a que alude o artigo 236.º do Código Civil, sagaz e experiente em face dos termos do texto do título constitutivo, não deixaria de o interpretar considerando que a atividade de restauração- atividade tão comum e relevante - teria obviamente sido incluída no título se quem o lavrou quisesse vê-la incluída, sabendo-se que o sentido comum atribuído à afetação das frações a lojas exclui a atividade industrial, sabendo-se que a atividade industrial não se inclui no âmbito da atividade comercial, sabendo-se que essa tem sido a posição assumida pela jurisprudência e sabendo-se que os critérios que são aferidos para o licenciamento administrativo não se impõem aos condóminos.

61. A outra questão suscitada prende-se com o montante da indemnização atribuída e a existência de um nexo causal entre os factos ilícitos provados e os danos igualmente provados. O acórdão recorrido considerou ocorrido o nexo causal, o que se constata deste excerto da decisão:" o autor adquiriu a sua fração autónoma para habitação própria e do seu agregado familiar. É inquestionável que a habitação está associada a um mínimo de sossego e tranquilidade. O uso, que não resulta da utilização normal a que se destina a fração autónoma "BA", produz durante a noite até às 2 horas, quando o estabelecimento funcionava até essa hora, ruído audível na habitação do autor, incluindo o seu quarto. Ora este ruído audível na habitação do autor, incluindo o seu quarto, traduz ofensa do sossego e tranquilidade que é suposto gozar-se na habitação daí que não seja de admirar que o autor, de normal pessoa calma, tenha passado, desde a abertura do estabelecimento da ré, à irritabilidade. Esta exasperação, traduzindo um estado de ânimo em sofrimento, merece a tutela do direito mediante indemnização por danos não patrimoniais".

62. A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça está há muito consolidada quanto ao entendimento de que "na sua vertente naturalística o nexo de causalidade entre o facto e o dano integra pura matéria de facto, não sendo, por isso, sindicável, pelo S.T.J., a decisão das instâncias a seu respeito" (ver Ac. do S.T.J. de 9-2-2012, rel. Nuno Cameira, revista n.º 794/07.2TCFUN.L1.S1 - 6.ª Secção, Ac. do S.T.J. de 30-1-2013 (rel. Marques

Pereira) revista n.º 2503/09.2TBBCL.G1.S1 - 6.ª Secção, Ac. do S.T.J. de 24-4-2013, rel. Pereira da Silva, revista n.º 984/07.8TVLSB.P2.S1, Ac. do S.T.J. de 29-10-2013, rel. Gregório da Silva, revista n.º 324/03.5TCFUN.L1.S1 - 1.ª Secção, Ac. do S.T.J. de 11-2-2014 (rel. Gregório da Silva), revista n.º 2801/06.7TBSTB.E1.S1 - 1.ª Secção). E, no que respeita à prova pericial no confronto com a demais prova produzida, está também o seu conhecimento fora dos poderes de cognição do S.T.J (ver Ac. do S.T.J. de 29-9-2015, rel. Fonseca Ramos, revista n.º 260/10.9TBGVA.C1.S1 - 6.ª Secção.

63. Ora a Relação agiu no exercício dos seus poderes de cognição da matéria de facto quando alterou as respostas aos quesitos, comportando estes - ver 9 a 14 da matéria de facto - as menções que permitem ao julgador considerar verificado o nexo de causalidade.

64. Mas têm razão os recorrentes quando consideram que não são responsáveis pelos danos referenciados; sem dúvida que a responsabilidade cabe, nesse plano, exclusivamente à ré sociedade que não exerceu a atividade de restauração no local sem prejudicar a tranquilidade e o sossego a que têm direito os proprietários das frações habitacionais. Os recorrentes, pessoas singulares, têm, por conseguinte, de ser absolvidos do pedido de indemnização visto que a violação dos direitos de personalidade do autor não resulta da instalação no local de um restaurante, mas do modo como essa atividade foi exercida.

65. A circunstância de não se ter determinado o nível de ruído proveniente do estabelecimento da ré, não obsta a que o autor seja indemnizado pela violação do seu direito a tranquilidade e repouso. A ré, quando obteve autorização para uma abertura do estabelecimento em prédio de habitação até às 2 horas da manhã, não podia deixar de adotar os cuidados necessários para que o repouso dos moradores do prédio fosse assegurado. A indemnização fixada afigura-se equitativa considerando o período durante o qual se verificou a atuação ilícita da ré que só pôs termo à sua atuação danosa quando a tal foi obrigada por decisão judicial.

Concluindo:

I - O título constitutivo da propriedade horizontal deve ser interpretado à luz das regras constantes dos artigos 236.º a 238.º do Código Civil

II - O sentido corrente e normal que se tem em vista quando se menciona que se destina a loja um determinado espaço, é o sentido de nesse local se instalar um estabelecimento comercial e não um estabelecimento em que se exerça atividade industrial como é o caso da restauração, implicando esta atividade violação do disposto no artigo 1422.º/2, alínea c) do Código Civil.

III - Não resultando do título quaisquer outras indicações quanto à finalidade a prosseguir nas lojas sitas nos pisos térreos, mas dele resultando que a maioria das frações se destina a habitação e algumas ainda a escritórios, para além das garagens, o declaratário normal, exigente e sagaz, sabe que o licenciamento administrativo do estabelecimento, e respetivos critérios e condicionante, não releva no sentido de obstar que, à luz das finalidades que constam do título constitutivo, não seja admissível, no imóvel, um restaurante.

IV - O declaratário normal e diligente sabe que as atividades industriais, incluindo a restauração, são suscetíveis de facilmente pôr em causa em causa a tranquilidade e o sossego dos moradores e a própria qualidade ambiental do imóvel; é, pois, levado a considerar que, quando se referencia no título constitutivo determinada fração ou frações para instalação de lojas, as lojas a instalar são estabelecimentos comerciais cuja atividade, em regra, implica afluência limitada de pessoas, um horário de funcionamento diurno e a ausência de cheiros, odores e ruídos próprios do exercício de outras atividades, designadamente as de natureza industrial.

V - Não tem, por isso, o declaratário a que alude o artigo 236.º do Código Civil, na falta de outras circunstâncias que se devam tomar em consideração no caso concreto, de interpretar o título constitutivo exarado nesses termos à luz das atividades que o Plano Diretor Municipal fixa como integrativas do conteúdo do comércio.

Decisão: nega-se a revista da ré sociedade; concede-se a revista dos restantes RR no tocante ao pedido de indemnização do qual se absolvem.

Custas da revista pela ré e pelo A, este apenas na medida do decaimento em 7500€ no tocante ao recurso interposto pelos demais RR; custas nas instâncias

pela sociedade e pelos demais RR na proporção de 90% para a sociedade ré e de 10% para os demais demais RR.

Lisboa, 28-1-2016

Salazar Casanova (Relator)

Lopes do Rego

Orlando Afonso