jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2283/16.5T8PTM.E2

Relator: ISABEL PEIXOTO IMAGINÁRIO
Sessão: 16 Janeiro 2020
Votação: UNANIMIDADE

LICENÇA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL E INDUSTRIAL

USO PARA FIM DIVERSO **TÍTULO CONSTITUTIVO**

Sumário

Inexiste a não coincidência a que alude o artigo 1418.º, n.º 3, do CC, entre o fim mencionado no título constitutivo da propriedade horizontal e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente quando o fim constante do título constitutivo está contido nos fins fixados no processo administrativo mas não contém todos estes.
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam os Juízes no Tribunal da Relação de Évora

I – As Partes e o Litígio

Recorrentes / Réus: (…), (…), (…)
Recorrida / Autora: (…) – Restauração, Lda.

O presente processo consiste em ação declarativa de condenação através da qual a A formulou os seguintes pedidos:
a) Que seja declarada, com todos os legais efeitos, a nulidade do contrato, que se presume seja de arrendamento, celebrado entre os primeiros RR. e o terceiro que permitiu a instalação, na fração (...) daqueles, de um estabelecimento de restaurante/pizzaria, por o mesmo de subsumir na categoria de indústria, e o título constitutivo da propriedade horizontal, que não foi alterado, prever como fim da mesma fração o exercício exclusivo do

comércio;
b) Que seja decretado o encerramento do aludido estabelecimento de restauração, não só pelas razões expostas na anterior alínea, mas também porque os fumos, cheiros e ruídos que emanam do aludido restaurante/pizzaria do 3.º Réu prejudicarem o A., já que invadem o restaurante deste, incomodando e perturbando os seus clientes; e,
c) Que sejam os RR. condenados a, de futuro, só utilizarem a fração (…) aqui em causa, para o exercício do comércio, compaginando o fim da sua exploração com o estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal.
Os RR contestaram. Invocaram que a R atuou em abuso do direito e que o título constitutivo da propriedade horizontal, da autoria da A, está desconforme ao projeto aprovado e à licença de utilização, que incluía a atividade de restauração. Os RR deduziram pedido reconvencional peticionando a condenação da A a promover a alteração da propriedade horizontal, passando a constar da mesma que a fração B se destina a comércio, serviços, restauração e bebidas.
Foi proferido saneador sentença julgando a ação totalmente procedente, declarando a nulidade do contrato de arrendamento celebrado entre os dois primeiros réus e o segundo réu, respeitante à fração (…) do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão, sob o número (…), e decretando o encerramento do estabelecimento de restauração instalado em fração destinada exclusivamente ao comércio, único uso que lhe pode ser dado. E o pedido reconvencional foi julgado improcedente, absolvendo-se a A do mesmo.
Inconformados, os RR apresentaram-se a recorrer, pugnando pela revogação da decisão recorrida, a substituir por outra que decrete a absolvição dos RR dos pedidos ou, assim não se entendendo, que determine o prosseguimento dos autos.
Foi proferido acórdão por este Tribunal anulando a decisão recorrida, determinando-se a fixação dos fundamentos de facto relevantes em face das questões suscitadas, designadamente no que respeita à desconformidade do título constitutivo da propriedade horizontal com o projeto aprovado administrativamente e com a licença de utilização, precedido de instrução sobre a referida matéria de facto caso seja necessário, seguindo-se a definição do regime jurídico aplicável.

II – O Objeto do Recurso
Foi proferido saneador sentença julgando a ação procedente, declarando a ineficácia, em relação à Autora, do contrato de arrendamento celebrado entre os dois primeiros réus e o segundo réu, respeitante à fração (…) do prédio

descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão, sob o número (…), e decretando o encerramento do estabelecimento de restauração instalado em fração destinada exclusivamente ao comércio, único uso que lhe pode ser dado. O pedido reconvencional foi julgado improcedente, absolvendo-se a A do mesmo.

Inconformados, os RR apresentaram-se a recorrer, pugnando pela revogação da decisão recorrida, a substituir por outra que declare a nulidade parcial do título constitutivo de propriedade horizontal e em consequência, decrete a improcedência da ação e absolva os Réus dos pedidos, ou, assim não se entendendo, pela revogação da sentença, por ferida de nulidade insanável, nos termos do disposto nas alíneas c) e d) do n.º 1 do art. 615.º do CPC. Concluem a sua alegação de recurso nos seguintes termos:
«1º- O Tribunal não se pronunciou, como devia, sobre questões absolutamente pertinentes e procedentes levantadas pelos Réus, designadamente quanto à não coincidência do fim constante no projeto de legalização, respetiva memória descritiva e telas finais aprovado pela Câmara Municipal de Portimão relativamente à fração (…), pelo que a douta Sentença enferma de nulidade, que se invoca, designadamente nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do art.º 615.º do CPC, com as legais consequências.
2º – Pronunciou-se, apenas, o douto Tribunal "a quo", relativamente à licença administrativa que recaiu sobre o prédio – autorização de utilização n.º (…) em 08.05.2013, para ocupação (comércio, serviços e restauração) – considerando que a Autora "apenas" restringiu o destino ou utilização da fração, o que não configuraria uma falta de conformidade entre o fim ou utilização constante do projeto aprovado pela Câmara Municipal e o fim ou utilização a que esse espaço é conferido pelo título constitutivo propriedade horizontal.
3º – Desconsiderou, o douto Tribunal, os documentos relativos ao processo de legalização do edifício, dos quais resulta manifesta a verdade material dos factos, não se tendo pronunciado sobre os mesmos, designadamente para efeitos da formação da convicção do Tribunal e elaboração dos factos provados, o que configura uma nulidade insanável, a qual desde logo e para os devidos efeitos legais se argui.
4º – Deveria constar dos factos provados que a fração (…) foi licenciada e aprovada para o fim de comércio, restauração e serviços, conforme resulta dos documentos juntos aos autos, representando tal omissão, nulidade do doutamente decidido, designadamente nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do art.º 615º do CPC, a qual, desde logo e para os devidos efeitos legais se argui.
5º – Nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 1418 e do art.º 294º ambos do

Código Civil, deveria o douto Tribunal ter decretado a nulidade parcial do título constitutivo por não coincidência com o fim constante no projeto aprovado pela Câmara Municipal e o fim constante do título da propriedade horizontal.
6º – A coincidência entre o fim constante no título constitutivo e o fim fixado no projeto aprovado pela Câmara Municipal de Portimão, por forma a que seja uma coincidência, tem que ser na sua íntegra, porque de uma outra forma, inexiste coincidência, mas antes divergência ou desconformidade, que acarreta a nulidade do título constitutivo, necessariamente.
7º – Tendo sido fixado no projeto aprovado pela Câmara Municipal de Portimão que ambos os espaços que compõem o prédio dos autos se destinam a loja comercial, serviços e restauração.
8º – Tendo no título constitutivo de propriedade horizontal passado a constar que o espaço que deu origem à fração (…) se destina apenas a comércio, inexiste conformidade, mas antes uma desconformidade entre o projeto aprovado e o título constitutivo.
9º – Tal desconformidade acarreta a nulidade parcial do título constitutivo, designadamente nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 1418 e art.º 294º ambos do CC e ao abrigo do Acórdão do STJ de Uniformização de Jurisprudência – Proc.º 072164, de 10-05-1989 em que foi Relator o Exm.º Senhor Dr. Juiz Conselheiro Meneres Pimentel e implica a improcedência da pretensão da Autora (declaração nulidade do contrato de arrendamento e encerramento do estabelecimento comercial por via da utilização da fração para fim diverso do que consta no título constitutivo de propriedade horizontal).
10º - Conforme consta dos documentos de licenciamento do edifício, quer a fração A, quer a fração B, foram projetadas e legalizadas para comércio, serviços e restauração, o que consta desde logo da memória descritiva e justificativa do processo de legalização e o que consta, igualmente, das plantas finais do projeto de licenciamento do edifício e que consta posteriormente da autorização de utilização n.º (…), para ocupação (comércio, serviços e restauração).
11º – Não se está a discutir a não coincidência entre o licenciamento administrativo (licença de utilização) e o título constitutivo, mas sim a desconformidade, por não coincidência entre o fim fixado no projeto aprovado administrativamente e o título constitutivo.
12º – A consequência da não conformidade é a nulidade parcial do título constitutivo, designadamente nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 1418º e art.º 294º, ambos do CC.
13º - A fração (…) foi aprovada com o fim de loja comercial/serviços/

restauração, conforme resulta do respetivo processo de legalização e memória descritiva do mesmo, junto aos autos, e foi com base nesse pressuposto que as Partes contrataram.
14º – Verifica-se, pois, a não coincidência entre o fim fixado no projeto aprovado pela Câmara Municipal de Portimão e o fim destinado aquando da constituição da propriedade horizontal, o que configura a nulidade parcial do título constitutivo, nos termos do n.º 3 do artigo 1418º e do artigo 294º ambos do Código Civil e nos termos do Acórdão do STJ de Uniformização de Jurisprudência – Proc.º n.º 072164, de 10-05-1989, em que foi Relator o Ilustre Juiz Conselheiro Dr. Meneres Pimentel, o que o douto Tribunal "a quo" não considerou, impondo-se a revogação da douta Sentença por um Acórdão no qual seja decretada a nulidade parcial do título constitutivo e a improcedência da ação, absolvendo-se os Réus dos pedidos.
15º - É manifesta a nulidade parcial do título constitutivo de propriedade horizontal, a qual deverá ser declarada por V.ªs Ex.ªs, absolvendo os Réus dos pedidos e julgando o presente Recurso, que merece provimento, totalmente procedente.
16º - Merece, pois, integral provimento o presente Recurso, havendo que, consequentemente, se revogar a douta Decisão ora em crise, a substituir por outra que reconheça a nulidade invocada, negue procedência à Ação e absolva os Réus, ou, assim se não entendendo, ser reconhecida a invocada nulidade, e revogada a douta Decisão, com as demais consequências legais.»

A Recorrida pugnou pela manutenção da decisão recorrida.

Cumpre conhecer das seguintes questões, salvo prejudicialidade decorrente do anteriormente apreciado:
- da nulidade da sentença;
- da nulidade parcial do título constitutivo da propriedade horizontal.

III – Fundamentos

A – Os factos provados em 1.ª Instância:
1. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão, desde sob o número (…), o prédio urbano sito em Rua Dr. (…), n.º (…), composto por edifício de cave, r/c e 1º andar, destinado a comércio, serviços, restauração ou bebidas e composto pelas frações (…) e (…), esta última destinada a comércio;
2. O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs (…) e (…)

obteve licença de utilização n.º (…), em 08/05/2013, para ocupação (comércio, serviços e restauração) – cfr. fls. 89 e fls. 278;
3. A fração (…) encontra-se inscrita a favor da autora;
4. A fração (…) encontra-se inscrita a favor dos réus (…) e (…) desde 04/06/2014;
5. Em 06/03/2014 a autora entregou aos dois primeiros réus, por contrato de dação em pagamento, a fração autónoma (…), destinada exclusivamente a comércio;
6. O destino exclusivo daquela fração encontra-se consignado na escritura/título constitutivo da propriedade horizontal datada de 03/03/2014 e registado no registo predial desde 10/03/2014;
7. No dia 15/02/2016 os dois primeiros réus celebraram com o segundo réu um contrato de arrendamento da fração (…), destinando o local arrendado ao exercício da atividade de restauração e pizzaria.

B – O Direito
Da nulidade da sentença
Os Recorrentes sustentam que a sentença enferma de nulidade porquanto nela não se alcança pronúncia quanto à não coincidência do fim constante no projeto de legalização, respetiva memória descritiva e telas finais aprovado pela Câmara Municipal de Portimão relativamente à fração (…) com aquele que consta do título de constituição da propriedade horizontal; porquanto se desconsideraram os documentos relativos ao processo de legalização do edifício, devendo constar dos factos provados que a fração (…) foi licenciada e aprovada para o fim de comércio, restauração e serviços.
Ora, como desde logo reconhecem os Recorrentes, o Tribunal de 1.ª Instância levou em linha de conta a licença administrativa que recaiu sobre o prédio – autorização de utilização n.º (…) em 08/05/2013, para ocupação (comércio, serviços e restauração) – considerando que a Autora, no âmbito da constituição da propriedade horizontal, restringiu o destino ou utilização da fração a comércio, concluindo que o título constitutivo da propriedade horizontal não atribuiu destino ou utilização diferentes dos constantes do respetivo projeto aprovado pela Câmara Municipal.[1]
Por outro lado, consta do rol dos factos provados que o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs (…) e (…) obteve licença de utilização n.º (…), em 08/05/2013, para ocupação (comércio, serviços e restauração)[2], sendo certo que o prédio é composto por duas frações autónomas, a (…) e a (…).[3]
A factualidade aqui em causa alcança relevo por via do regime inserto no art.

1418.º n.º 3 do CC que, acolhendo a jurisprudência emanada do Ac. do STJ de 10/05/1989, estatui que *a falta de especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na al. a) do n.º 2 e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do titulo constitutivo.*
Nos termos do disposto no art. 6.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (DL n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951), *nos projetos de novas construções e de reconstrução, ampliação e alteração de construções existentes serão sempre indicados o destino da edificação e a utilização prevista para os diferentes compartimentos*. E, em face do art. 8.º do mesmo diploma, *a utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, quando da alteração resultem modificações importantes nas suas características, carece de licença municipal,* sendo que *as câmaras municipais só poderão conceder as licenças a que este artigo se refere em seguida à realização de vistoria nos termos do n.º 1.º do artigo 51.º do Código Administrativo, destinada a verificar se as obras obedeceram as condições da respetiva licença, ao projeto aprovado e às disposições legais e regulamentares aplicáveis* – n.º 1 da citada disposição legal.
Da aplicação conjugada destes normativos resulta que a licença de utilização, concedida após vistoria das obras realizadas, atesta a conformidade destas com o projeto aprovado e telas finais que tenham sido apresentadas, definindo, em consonância com tais elementos, o destino da edificação. Assim, revelando a licença camarária de utilização o fim a que se destina a edificação ou frações dela, para efeitos do disposto no art. 1418.º n.º 3 do CC não há que perscrutar o teor do projeto aprovado e demais elementos constantes do processo submetido a apreciação administrativa.
Termos em que se conclui não enfermar a sentença das apontadas nulidades.

<u>Da nulidade parcial do título constitutivo da propriedade horizontal</u>
Na ótica dos Recorrentes, a pretensão da Autora no sentido de colocar em causa o contrato de arrendamento e alcançar o encerramento do estabelecimento comercial com fundamento na utilização da fração para fim diverso do que consta no título constitutivo de propriedade horizontal deve improceder porquanto este título enferma de nulidade parcial à luz do disposto no art. 1418.º, n.º 3, do CC.
Nos termos do disposto no art. 1418.º do CC, *no título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio* (n.º 1), sendo que *além das especificações constantes do*

número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum (al. a) do n.º 2). *A falta de especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na al. a) do n.º 2 e o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo* (n.º 3).
Este último segmento, o n.º 3 do art. 1418.º do CC, foi aditado pelo DL n.º 267/94, de 25 de Outubro, acolhendo a doutrina do Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 10 de Maio de 1989 com o seguinte teor: «Nos termos do artigo 294.º do Código Civil, o título constitutivo ou modificativo da propriedade horizontal é parcialmente nulo ao atribuir a parte comum ou a fração autónoma do edifício, destino ou utilização diferentes dos constantes do respetivo projeto aprovado pela câmara municipal.»
A jurisprudência do Tribunal Constitucional assinala que não é indiferente o destino ou fim de cada fração, não podendo cada proprietário dispor da sua fração indistintamente, antes devendo observar tal fim, de acordo com o respetivo licenciamento. Consoante o destino respetivo, assim cada fração estará sujeita a específicas e próprias regras de segurança, salubridade e construção; atento o regime da propriedade horizontal, compreensível é que cada condómino tenha de antemão o direito de saber qual o fim não só da sua fração, como o das restantes, atenta a influência que tal destino pode exercer sobre o desejo de contratar, sobre o preço, etc. Nomeadamente, nunca pode o fim da fração ser diverso do constante da respetiva licença camarária de utilização, pelo que, na verdade, tal fim ou destino não está (nem pode estar) na livre disponibilidade do respetivo proprietário, antes estando submetido aos regulamentos de construção e licenciamento (nomeadamente camarários). Todas estas limitações impostas aos proprietários, em âmbito de propriedade horizontal, visam, assim, salvaguardar também aqueles interesses de ordem pública atrás referidos: interesses públicos e coletivos, relacionados com condições de salubridade, estética e segurança dos edifícios assim como das condições estéticas, urbanísticas e ambientais, ainda mais prementes nos grandes centros urbanos, onde proliferam os edifícios em propriedade horizontal.[4]
A destinação de um piso a determinado fim está intimamente conexionada com as condições de segurança exigidas na construção dos edifícios e que variam em função do tipo de utilização previsto (vide o Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes, aprovado pelo DL n.º 235/83, de 31-5, cujo art. 35.º, ao definir as sobrecargas em pavimentos, distingue entre utilizações em que a concentração de pessoas é o elemento preponderante e as utilizações em que o elemento preponderante não é a concentração de pessoas). (…) Assim o exige o interesse público consubstanciado na

indispensável salvaguarda da segurança e solidez das edificações."[5]
Estão em causa regras de interesse e ordem públicos atinentes à organização da propriedade, que bolem com os interesses de todos os condóminos do prédio[6], pelo que prevalece sempre o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente, quer no caso de haver falta de especificação exigida pelo n.º 1 do art. 14148.º do CC quer no caso de não existir coincidência com o fim referido na al. b) do n.º 2 da mencionada disposição legal.[7] O destino das frações autónomas não pode afastar-se, contrariando-o, do que constar da respetiva licença de utilização, concedida em função do conteúdo da vistoria realizada.[8]
Ora, o que resulta do n.º 3 do art.º 1418.º do CC é que, sob pena de nulidade (ainda que parcial, na parte em que se verificar a falta de conformidade), no título constitutivo da propriedade horizontal há de estabelecer-se como fim a que se destina cada fração ou parte comum algo de coincidente com o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente.
No caso em apreço, a fração (…) foi licenciada para *ocupação*, destino que foi atribuído ao prédio composto pelas frações (…) e (…), conforme alvará de autorização de utilização n.º …/13 na sequência da vistoria realizada a 29/04/2013, atestando que o edifício preenche os requisitos legais para a construção da propriedade horizontal.[9] Veio, posteriormente, a Câmara Municipal a concretizar tratar-se de *ocupação para o exercício do comércio, serviços e restauração*, o que foi acolhido em sede da matéria de facto fixada como provada, não tendo sido objeto de impugnação.[10] A fração (…) foi objeto do contrato denominado de dação em pagamento celebrado entre a A e os dois primeiros RR, nele se identificando a fração com menção de que se destina a comércio. É que, no título constitutivo da propriedade horizontal, outorgado pela A (então única proprietária do prédio), menciona-se que a fração (…) se destina a comércio.
Afigura-se, no entanto, que não resulta afirmada a *não coincidência* a que alude o art. 1418.º, n.º 3, do CC entre o fim mencionado no título constitutivo da propriedade horizontal e o que consta da licença administrativa. Embora, é certo, não haja inteira identidade (pois o fim constante do título constitutivo está contido nos fins fixados no processo administrativo mas não contém todos estes), o que se verifica é que o fim estabelecido por via do poder de determinação no âmbito da esfera dos interesses privados consubstancia um uso ou destino que é permitido e consentido em face do projeto aprovado pela entidade camarária; esse fim é algo de coincidente com o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente, não o contrariando, pelo que se mostra acautelado o interesse público que esteve na base dessa fixação

– as razões de natureza técnica, urbanística, estética, segurança, etc., não são colocadas em causa por se atribuir a fração ou a parte comum um dos fins ou destinos fixados no projeto aprovado, mas não todos eles. Não resulta desrespeitado ou contrariado o fim ou o destino fixado administrativamente, sendo que a constituição da propriedade horizontal nos referidos termos traduz o exercício legítimo e regular de direitos do domínio privado. Na verdade, o título constitutivo pode modelar o estatuto da propriedade horizontal, estabelecendo regras que complementem o regime legal ou dele se afastem na medida em que a lei o permita, tratando-se de um dos poucos casos em que aos particulares se permite, através de negócios de conteúdo normativo, fixar o regime dos direitos reais (cfr. o art. 1306.º, n.º 1), o qual deixa, assim, de ser um regime integralmente taxativo.[11]
Não resultando desrespeitado ou contrariado o fim ou o destino fixado administrativamente, inexiste fundamento para declarar a nulidade, ainda que parcial e à luz do disposto no art. 1418.º, n.º 3, do CC, do título constitutivo da propriedade horizontal que instituiu a fração (…) como fração autónoma.
Termos em que se conclui não merecerem acolhimento as conclusões da alegação do presente recurso.

As custas recaem sobre os Recorrentes – art. 527.º, n.º 1, do CPC.

Concluindo: (…)

IV – DECISÃO

Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.
Custas pelos Recorrentes.
Évora, 16 de janeiro de 2020
Isabel de Matos Peixoto Imaginário
Maria Domingas Simões
Vítor Sequinho dos Santos

---

[1] Cfr. fls. 290.
[2] Cfr. n.º 2 dos factos provados.
[3] Cfr. n.º 1 dos factos provados.
[4] Ac. TC n.º 44/99, de 19/01/1999, DR de 05/08/1999, citado por Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2.ª edição, pág. 49.
[5] Abílio Neto, Manual da Propriedade Horizontal, 3.ª edição, págs. 81 e 82.
[6] Antunes Varela, RLJ Ano 108.º, pág. 59.

[7] Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2.ª edição, pág. 51.
[8] Cfr. Ac. STJ de 22/01/2004 (Araújo de Barros).
[9] Cfr. doc. de fls. 89.
[10] Cfr. n.º 2 dos factos provados e doc. de fls. 278.
[11] Pires de Lima e Antunes Varela, CC Anotado, vol. III, 2.ª edição, pág. 411.