

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2491/23.2T8SXL.L1-6

Relator: VERA ANTUNES
Sessão: 20 Novembro 2025
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ALOJAMENTO LOCAL

ACÓRDÃO DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

USO DIVERSO

DELIBERAÇÃO

Sumário

I - Com a entrada em vigor da alteração do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local introduzida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro caducou a jurisprudência constante do AUJ n.º 4/2022, prevendo a lei expressamente que não há uso diverso da fracção autónoma.

II - Este diploma tem aplicação à situação dos autos mercê do que preceitua o art.º 12º, n.º 2 do Código Civil.

III - Não havendo proibição no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, a deliberação posterior da Assembleia Geral de Condóminos a proibir tal actividade aplica-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.

IV - Tendo ficado assentes actos que perturbam a normal utilização do prédio, bem como de actos que causam incómodo e afectem o descanso dos condóminos a assembleia de condóminos pode, por deliberação fundamentada, aprovada por mais de metade da permissão do edifício, opor-se ao exercício da actividade de alojamento local na fracção autónoma de propriedade do R., sendo que para as diligências posteriores com vista a um eventual cancelamento do registo ou obtenção de um acordo com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e

condições, a Lei atribui a competência ao Presidente da Câmara territorialmente competente.

(Sumário da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

*

I. Relatório:

A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO do Edifício sito na Rua 1, Amora, 2845-608 Seixal intentou contra AA, residente no prédio sito na Rua 1 Amora, 2845-608 Seixal a presente acção pedindo:

- a) Declarada ilegal a utilização para estabelecimento de alojamento local que é dada pelo R. à fracção autónoma de que é proprietário;
- b) Condenado o R. a cessar imediatamente a utilização que faz da fracção de que é proprietário e reintegrá-la no seu destino específico de habitação;
- c) Condenado o R. no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, no valor diário de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros), desde a data do trânsito em julgado da presente acção e até efectiva cessação da actividade de alojamento local;
- d) Condenar o R. a compensar o condomínio, pela utilização correspondente a dois anos, de uso intensivo das partes comuns com o valor a esta data apurado de € 2. 556,00 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis euros) e nos meses vindouros de acordo com o cálculo do artigo 26º.

*

O R. veio apresentar contestação com reconvenção, pugnando pela improcedência da acção e a condenação do A. no pagamento de uma indemnização ao R. nunca inferior a € 5 000,00 (cinco mil euros) por prejuízos causados à sua actividade e ao seu bom nome.

*

Foi designada uma tentativa de conciliação, sem sucesso, elaborado despacho saneador e tendo-se procedido a audiência de julgamento a final foi proferida Sentença onde se decidiu julgar a acção integralmente improcedente, e, em consequência:

- a) Absolveu-se o R. do peticionado pela A.
- b) Absolveu-se o A. do pedido reconvenicional formulado pelo R.

*

Dessa Sentença recorreu o A., formulando as seguintes Conclusões:

“a) Vem o presente recurso interposto da douda sentença proferida nestes autos, que julgou totalmente improcedente o pedido de cessação imediata de

- AL e a atribuição de uma compensação pela utilização ilegal;
- b) Entende a recorrente sindicar esta dought decision por erro manifesto de direito;
- c) Na verdade, a matéria de facto provada deveria ter merecido diferente enquadramento legal e diferente decisão, e é o que se espera obter com a presente revisão superior;
- d) A matéria de facto provada contém todos os elementos necessários a uma decisão diversa, fazendo, ademais, jus à lei vigente e ao AUJ (Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, de 22.03.2022, Proc.º n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A-RUJ);
- e) A utilização do AL viola o título constitutivo;
- f) Os condóminos deliberaram validamente a proibição;
- g) Os efeitos danosos para os condóminos, legitimamente protegidos, estão demonstrados;
- h) Ora, não pode a derivação para competências do Presidente da Câmara interpor-se sobre a lei;
- i) Acresce que a turbação emergente no caso concreto ficou demonstrada;
- j) A comunicação exigida pela lei foi cumprida e é quanto basta!
- k) A lei e a melhor jurisprudência sancionam que, no caso de uma fracção autónoma destinada a habitação no respectivo título constitutivo de propriedade horizontal, mesmo que o proprietário tenha cumprido com a condição de registo de estabelecimento de alojamento local, mediante comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e tenha obtido o título de abertura ao público (nos termos e para os efeitos dos Art.ºs 5º e 7º do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29.08, alterado pela Lei n.º 62/2018 de 22.08), essa exploração como alojamento local será considerada como ilícita, de acordo com este recente Acórdão do STJ de 22.03.2022, por violação do destino estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal.
- l) E não se invoque a alteração ao regime legal no sentido em que se pretende, de caducidade desta doutrina, porque era preciso salvaguardar a harmonia entre as fracções restantes, o que não acontece e tais coexistência e harmonia foram postas em causa como ficou demonstrado;
- m) Por outro lado, quer o título de propriedade horizontal, quer o regulamento de condomínio, não admitem outro uso que não a habitação, pois o contrário vai reflectir-se nos vários direitos dos condóminos em sede de habitação;
- n) Trata-se, aliás, de uma violação evidente aos direitos em pleno, consagrados no respectivo título de habitação que deve resultar de lei expressa ou do acordo expresso dos condóminos;

- o) Vem, porém, trazida à colação o douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, datado de 04-02-2025, Proc.º n.º 4966/23.4T8FNC.L1-7, o qual não pode aplicar-se pelo facto de, no caso de que se recorre, o fim das fracções autónomas está expressamente identificado e os vários aspectos que colidem com a harmonia e salvaguarda dos direitos de todos foram evidenciados e provados;
- p) Relegar a decisão para uma decisão administrativa camarária seria infirmar o poder-dever dos Tribunais e projectar para a justiça administrativa uma decisão que se quer mais célere e simples;
- q) No caso, o condómino que, ante um registo de propriedade que, no geral, destina as frações a habitação, nunca poderia deixar de obter uma decisão do condómino autorizante da mudança do fim;
- r) E repete-se a turbação dos condóminos, emergente, que, no caso concreto, ficou demonstrada, o que não aconteceu no Acórdão citado - vide pág. 21;
- s) Decidindo como decidiu, a douda sentença violou, entre outros, os preceitos do Código Civil aplicáveis ao regime de propriedade horizontal, o regime do Dec.º-Lei n.º 128/2014, de 29.08, na sua redacção actual, e o AUJ de 22.03.2022;
- t) Termos em que deve ser apreciada e substituída por outra que faça justiça à recorrente.”

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

Colhidos os vistos cumpre decidir.

II. Questões a decidir:

Como resulta do disposto pelos artigos 5º; 635º, n.º 3 e 639º n.º 1 e n.º 3, todos do Código de Processo Civil (e é jurisprudência consolidada nos Tribunais Superiores) para além do que é de conhecimento officioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, o objeto do recurso é delimitado em função das conclusões formuladas pelo recorrente.

Deste modo no caso concreto as questões a apreciar consistem em saber se deve dar-se provimento ao recurso porquanto a Sentença proferida violou, entre outros, os preceitos do Código Civil aplicáveis ao regime de propriedade horizontal, o regime do Dec.º-Lei n.º 128/2014, de 29.08, na sua redacção actual e o AUJ de 22.03.2022.

III. Fundamentação de Facto.

Na 1ª instância proferiu-se a seguinte Decisão sobre a Matéria de Facto:

Factos Provados:

1. A A. é legítima administradora do prédio sito na Rua 1, Amora, 2845-608 Seixal.
2. O R. é proprietário da fracção O, correspondente ao 1º Esq. do número ..., do prédio identificado em 1).
3. As fracções autónomas do prédio identificado em 1) estão destinadas a habitação, incluindo a do R.
4. Em data não determinada, mas, seguramente, há mais de dois anos, o R. afectou, sem autorização dos condóminos a fracção identificada em 2) ao uso de alojamento local.
5. O R., antes de iniciar a exploração da sua fracção identificada em 2), como Alojamento Local obteve licenciamento junto da Câmara Municipal do Seixal (CMS), não tendo ocorrido oposição da mesma.
6. O R. encontra-se, desde Janeiro de 2022, munido de licença de licenciamento para a actividade de A.L. (Alojamento Local).
7. O R. celebrou com a Companhia de Seguros Victória um seguro de Responsabilidade Civil tendo em conta a actividade de alojamento local da fracção identificada em 2);
8. O R. celebrou ainda um contrato de seguros com a mesma seguradora indicada em 7) uma apólice destinada a cobrir os riscos da actividade de Alojamento Local da fracção identificada em 2).
9. Em face da situação identificada em 4), o R. anunciou e promoveu na Internet a oferta do alojamento local em sítios da internet, onde a referida fracção é disponibilizada mobilada e equipada como alojamento para turistas ou como alojamento temporário, (inferior a trinta dias) com utilização de partes comuns, como a piscina e o estacionamento, sendo remunerado para o efeito.
10. No anúncio à fracção do R. identificada em 2), consta que «a casa está inserida num condomínio privado com regras onde não pode haver eventos ou ruídos invulgares ou perturbadores, deve viver discretamente, sem qualquer ruído após as 22 horas (...)»
11. Em face da situação indicada em 4) a fracção autónoma do R. identificada em 2), tem estado regularmente ocupada com hóspedes.
12. Por deliberação da Assembleia Geral de Condóminos n.º22, de 9 de Setembro de 2022, que ratificou deliberação anterior de 20 de Junho de 2022, foi determinado não autorizar a continuação de funcionamento da actividade indicada em 4).
13. Foram afixadas mensagens à porta do Alojamento local, designadamente com o seguinte teor: « (...) a piscina é para uso exclusivo dos residentes, é expressamente proibido aos ocupantes do Alojamento Local (Airbnb) a utilização da piscina » (...) Pessoas estranhas ao condómino ou que não

consigam provar a sua residência fiscal é no Localização 1, serão convidadas a sair no imediato e se recusarem será chamada a PSP (...) o parque de estacionamento exterior é de uso exclusivo para condóminos (...) o proprietário dessa fracção colocou a mesma como Alojamento Local à revelia da Administração e dos condóminos(...)».

14. Os hóspedes do Alojamento local da fracção identificada em 2) ficaram perturbados pelas mensagens afixadas à porta do Alojamento indicadas em 13) e transmitiram pessoalmente o seu descontentamento.

15. A utilização da fracção autónoma identificada em 2) para o exercício da actividade de alojamento local tem resultado em vários incidentes com condóminos, os quais se sentem inseguros, prejudicados quando obrigados a partilhar partes comuns com estranhos, para as quais contribuem.

16. Em face do indicado em 11) tem sido regular e constante as queixas dos condóminos, destacando várias ocorrências, nomeadamente:

- Música alta, com deslocação à fracção identificada em 2) para pedir para baixar o som;

- Barulhos incómodos, como arrastar de móveis para o condómino que vive por baixo da fracção em crise — Bloco B R/Chão Esq.

- Utilização da piscina estando esta em manutenção;

- Utilização por adultos da piscina destinada a crianças;

17. O R. mantém até à presente data a fracção identificada em 2) afecta ao uso de alojamento local.

18. Em 04 de Abril de 2023, o A. dirigiu à Câmara Municipal missiva registada a comunicar a não autorização e oposição do Condomínio ao exercício da actividade de alojamento local na fracção autónoma identifica em 2), e cujo o teor se dá por aqui integralmente reproduzido.

*

Factos não provados:

a) A A. fez diligências junto da Câmara Municipal do Seixal e foi informada em reunião presencial, não existir qualquer pedido de licenciamento, para a actividade identificada em 4).

b) A A. denunciou a actividade identificada em 4) à ASAE.

c) Que existiu ocupação indevida do estacionamento para deficientes pelos hóspedes do Alojamento Local.

d) Na situação indicada em 15) a música estivesse alta depois das 23h00.

e) Os hóspedes em virtude da situação indicada em 14) fizeram reparos já concretizados junto da aplicação Airbnb.

f) Que situações referidas nas alíneas e) e f) afectaram o desenvolvimento da actividade de alojamento local, o bom nome do R. juntos dos outros condóminos e levaram a que hóspedes que estiveram no alojamento local não

regressassem.

*

IV. Do Direito.

Nos presentes autos está assente que o R. afectou, sem autorização dos condóminos, a fracção O, destinada a habitação, sita no Condomínio aqui A., ao uso de alojamento local e desde Janeiro de 2022 que o R. dispõe de licenciamento para a actividade de A.L. (Alojamento Local).

Resultou igualmente assente que, por deliberação da Assembleia Geral de Condóminos n.º 22, de 9 de Setembro de 2022, que ratificou deliberação anterior de 20 de Junho de 2022, foi determinado não autorizar a continuação de funcionamento da actividade em causa.

Improcedente a acção, pretende a Recorrente que ao caso tem aplicação o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (AUJ) de 22.03.2022, pelo que a acção deve proceder.

Mas sem razão, como bem se decidiu na Sentença proferida.

No Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça n.º 4/2022, de 10 de maio, publicado no Diário da República n.º 90/2022, Série I de 2022-05-10, páginas 8 – 32 entendeu-se que no regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.

Sucede que o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, prevendo-se no art.º 6º-B, n.º 4 que “Sem prejuízo da eventual proibição do exercício da atividade de alojamento local no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou ainda através de deliberação posterior da assembleia de condóminos a aprovar nos termos do número seguinte, a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações.”

Este diploma tem aplicação à situação dos autos mercê do que preceitua o art.º 12º, n.º 2 do Código Civil – aplica-se a lei nova quando esta “...dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.”

Desta forma caducou a jurisprudência constante do AUJ n.º 4/2022, prevendo a lei expressamente que não há uso diverso da fracção autónoma.

Não havendo proibição no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, a deliberação posterior da assembleia de condóminos "...de criação ou alteração do regulamento de condomínio, prevista no número anterior, com o objetivo de proibir o exercício da atividade do alojamento local, deve ser aprovada pela assembleia de condóminos por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio e produz efeitos para futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação" – art.º 6º-B, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 76/2024; ou seja, sendo posterior ao licenciamento do AL, a deliberação da Assembleia Geral de Condóminos n.º22, de 9 de Setembro de 2022 aplica-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.

Finalmente, tendo ficado assentes actos que perturbam a normal utilização do prédio, bem como de actos que causam incómodo e afectem o descanso dos condóminos (factos assentes n.ºs 15 e 16), a assembleia de condóminos pode, por deliberação fundamentada, aprovada por mais de metade da permissão do edifício, opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na fracção autónoma de propriedade do R., sendo que para as diligências posteriores com vista a um eventual cancelamento do registo ou obtenção de um acordo com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições, a Lei atribui a competência ao Presidente da Câmara territorialmente competente, neste caso da Câmara Municipal do Seixal.

Tal atribuição de competência resulta do disposto no artigo 9º do Decreto-Lei n.º 76/2024, sendo opção do Legislador que assim seja (tal como em muitos outros actos que não competem aos Tribunais; não viriam as partes recorrer ao Tribunal para a concessão de licença, por exemplo, não se vê qual a estranheza que a revogação da mesma corra pela mesma entidade camarária). Desta forma conclui-se que é de manter a Sentença proferida improcedendo o Recurso interposto.

V. Das custas.

Vencido no Recurso é recorrente o responsável pelo pagamento das custas devidas pelo recurso, nos termos do art.º 527, n.º 1 e n.º 2 do Código de Processo Civil.

*

DECISÃO:

Por todo o exposto, acorda-se em julgar improcedente o Recurso, mantendo-se

a Sentença proferida.
Custas pelo Recorrente.
Registe e notifique.

Lisboa, 20/11/2025

Vera Antunes

Anabela Calafate

Gabriela de Fátima Marques