

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2728/23.8T8PRT.P1

Relator: ANA OLÍVIA LOUREIRO
Sessão: 12 Dezembro 2025
Número: RP202512122728/23.8T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ATIVIDADE COMERCIAL

LICENCIAMENTO ADMINISTRATIVO

TÍTULO CONSTITUTIVO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Sumário

I - A concessão de licença de exploração de uma oficina ou de outra atividade comercial ou industrial pela entidade administrativa local competente não se confunde com a admissibilidade de tal exploração em fração de prédio constituído em propriedade horizontal.

II - O licenciamento administrativo da atividade comercial ou industrial decorre da verificação da legalidade do mesmo em face das regras da atividade e visa o controlo pela administração da atividade económica, não tendo a virtualidade de alterar o título constitutivo da propriedade horizontal.

III - Tal licenciamento camarário não é oponível aos demais proprietários de frações de imóvel constituído em propriedade horizontal de forma a impor aos mesmos a aceitação do uso de uma das frações do prédio contra o que está previsto no respetivo título constitutivo.

Texto Integral

Processo número 2278/23.8T8PRT.P1 Juízo Central Cível do Porto, Juiz 2.

Recorrentes: AA, BB, CC e DD.

Recorridos:

EE, FF, GG, HH, II, esta por si e na qualidade de Cabeça de Casal da Herança Indivisa de JJ, de que são co-herdeiros KK e LL.

Relatora: Ana Olívia Loureiro

Primeiro adjunto: José Nuno Duarte

Segundo adjunto: Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

1. Os recorridos propuseram ação declarativa de condenação contra os recorrentes peticionando que estes fossem condenados a absterem-se de usar fração de edifício em propriedade horizontal de que os primeiros são proprietários e os segundos arrendatários para o fim de exploração de oficina de reparação de veículos automóveis. Bem como pediram a sua condenação no pagamento de sanção pecuniária compulsória por cada dia de atraso no cumprimento da sentença condenatória. Para tanto alegaram que são proprietários de outras frações do mesmo edifício e que o uso que os réus dão à fração de que são proprietários (os primeiros) e arrendatários (os segundos) não está autorizado no título de constituição da propriedade horizontal, é perigoso e emana ruídos e cheiros que violam os seus direitos de personalidade à tranquilidade, repouso e saúde.

2. Os réus contestaram alegando que podem exercer a atividade que dizem levar cabo na fração H, mediante licenciamento emitido pelo município desde junho de 2015 (apesar das tentativas dos autores para que tal licenciamento fosse indeferido) e afirmando que para tal não usam as partes comuns do edifício. Impugnaram os alegados incómodos que decorreriam da exploração da referida oficina. Pediram a condenação dos autores como litigantes de má-fé.

3. Em 01-06-2023 foi fixado o valor da ação em 82 395, 10 € e foi ordenada a remessa dos autos ao juízo central cível do Porto.

4. Em 13-07-2023 foi designada data para audiência prévia e a mesma realizou-se em 27-10-2023, ali tendo sido tentada e frustrada a conciliação e sido proferido despacho saneador com identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova.

5. A audiência de julgamento realizou-se em três sessões, a 04-03-2024, 08-04-2024 e 16-05-2024

6. Em 21-05-2025 foi proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente e condenou os réus a “(a) bsterem-se de usar a fracção “H” acima identificada para outros fins que não para armazém de retém” e a “absterem-se de utilizar a referida a fracção “H”, por si ou por interposta pessoa para oficina de reparação de veículos automóveis, encerrando-a”.

*

II - O recurso:

É desta sentença que recorrem os réus pretendendo a sua revogação com a consequente declaração de improcedência da ação.

Para tanto, formularam as seguintes conclusões de recurso:

1º Os RR são donos e arrendatários respetivamente da fracção “H”, no prédio sito na Av.ª ..., em ..., Gondomar.

2º Fração que se encontra arrendada aos RR CC e DD, que ali desenvolvem a atividade comercial de oficina de reparação de automóveis.

3º Fração que possui alvará de utilização, emitido pela C. M. ..., estando portanto devidamente licenciada para o efeito.

4º Oficina que foi objeto de várias inspeções, tendo todas as licenças em dia.

5º Resulta de julgamento que, aquela oficina não incomoda os condóminos de forma a determinar o seu encerramento.

6º A sua laboração não emite ruídos superiores ao que se ouvem na via pública. Assim, como não provoca a emissão de gases que crie o ambiente poluído.

7º A utilização é conhecida e permitida pela maioria dos restantes condóminos, com exceção dos AA/ recorridos, que ainda assim, a toleram durante longos anos, tendo mesmo alguns assinado documento autorizando “recolha-auto e venda de peças usadas”.

8º A douda sentença recorrida desconsiderou, o título camarário de utilização, e que, portanto, os recorrentes devem encerrar a oficina de reparação automóvel.

9º O alvará de utilização emitido pela Câmara Municipal constitui ato administrativo válido e eficaz, gozando de presunção de legalidade e imperatividade nos termos dos artigos 163.º e 165.º do Código do Procedimento Administrativo.

10º O licenciamento urbanístico é o instrumento legal próprio para alterar o uso afeto a uma fração, sendo o Município a entidade competente para aferir da compatibilidade da atividade com o ordenamento do território, segurança, ruído, salubridade, entre outros.

11º O alvará de utilização não pode ser ignorado nem considerado “ineficaz” apenas com base no título constitutivo da propriedade horizontal, sob pena de subverter o ordenamento jurídico urbanístico em vigor.

12º Não foi posta em causa a nulidade da licença camararia, nem foi intentada qualquer ação para a anular, razão pela qual, a mesma produz efeitos jurídicos plenos, não podendo o tribunal a quo, desconsiderá-la como se não existisse.

13º É verdade que, a fração originariamente se destinava a “armazém de retém de madeiras”, portanto, uma atividade de natureza comercial ou industrial ligeira, funcionalmente próxima da atividade de oficina automóvel, que também pressupõe armazenamento, circulação e laboração de bens.

14º A interpretação do uso deve atender à realidade atual e à natureza da atividade em concreto, e não a uma leitura restritiva ou estática do título constitutivo, de 1993.

15º Acresce que as alterações nas dinâmicas urbanas e tecnológicas justificam uma interpretação evolutiva dos fins das frações, desde que a atividade exercida esteja legalmente licenciada e não cause dano anormal aos condóminos, como de resto, se provou, não existir.

16º Não ficou demonstrado qualquer dano grave, duradouro ou anormal causado aos autores.

17º As queixas de ruído, odores ou incómodos não excedem o tolerável no contexto urbano e foram contrariadas por várias testemunhas, como acima se demonstrou.

18º O uso da fração é feito de modo moderado e diligente, com cuidados ambientais, contentores próprios e cumprimento das normas camarárias.

19º A decisão recorrida ordena uma medida desproporcionada, ordenando o encerramento de uma atividade económica legal, licenciada e exercida em boa-fé, sem ponderar os prejuízos causados à esfera jurídica dos recorrentes.

20º Viola-se assim o art. 18.º n.º 2 da Constituição, que exige que as restrições a direitos sejam adequadas, necessárias e proporcionais.

21º Assim, impõe-se a revogação da douda sentença recorrida, com a substituição por decisão que julgue a ação totalmente improcedente, absolvendo os recorrentes dos pedidos contra si formulados, ordenando-se a final que, a fração possa continua a laborar com reparação automóvel, por para esse efeito estar licenciada, pendendo os recorrentes continuar a usá-la como se tem verificado ate esta data.

Termos em que, deve a douda decisão sob censura, ser revogada, ordenando-se a sua substituição por nova decisão, que absolva os Recorrentes do pedido, nos termos supra enunciados, sendo que assim se fará inteira e sã justiça”.

*

Os recorridos contra-alegaram sustentando que o recurso não cumpre os ónus previstos no artigo 640º, número 1 do Código de Processo Civil para a impugnação de decisão sobre a matéria de facto, pelo que a mesma deve ser rejeitada, e defendendo a confirmação da sentença.

III - Questões a resolver:

Em face das conclusões dos recorrentes nas suas alegações – que fixam o objeto do recurso nos termos do previsto nos artigos 635º, números 4 e 5 e 639º, números 1 e 2, do Código de Processo Civil -, são as seguintes as questões a resolver:

- 1- Aferir se os recorrentes pretenderam impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto e, em caso afirmativo se foram por eles cumpridos os respetivos ónus e é de admitir tal impugnação;
- 2- Em qualquer caso, se os réus têm direito a continuar a exploração da atividade que exercem na fração de que são proprietários e arrendatários.

IV - Fundamentação:

Foram os seguintes os factos seleccionados pelo tribunal recorrido como relevantes para a decisão da causa:

1. Os autores são, respetivamente, proprietários das frações “B”, “D” e “E” que habitam, à exceção do autor LL, que não habita na fração “E”, que integram a propriedade horizontal do prédio sito à Avenida ..., ..., descrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o nº ... (docs. juntos aos autos com a petição inicial, cadernetas prediais e certidão da CRP);
2. Os primeiros réus, AA e mulher BB, são donos e legítimos proprietários da fração “H” que integra o referido prédio e que corresponde a um armazém, tendo celebrado com os réus CC e marido DD, contrato de arrendamento para o exercício da atividade de manutenção e reparação de veículos ligeiros e mistos, atividade que estes réus exercem naquela referida fração “H”;
3. Posteriormente ao arrendamento, os réus lograram obter licenciamento administrativo para aquela atividade (doc. junto aos autos);
4. De cada fração destinada a habitação, faz parte integrante uma garagem individual, situada no logradouro, nas traseiras do prédio, que dá acesso à referida fração “H”;
5. Do título constitutivo de propriedade horizontal, celebrado por escritura pública de 29.07.1993, consta que aquela fração “H”, se destina a “armazém de retém de madeiras” (doc. junto com a petição inicial);
6. A propriedade horizontal do prédio, comporta 6 frações para habitação, um estabelecimento comercial que corresponde a letra “A” e um Armazém de Retém a que corresponde a letra “H” (mesmo doc.);
7. A entrada para a oficina de automóveis dos réus faz-se pelo nº 340, da referida Avenida, local em que também se encontram as garagens individuais de cada condómino;
8. A exploração que os réus fazem da fração “H”, como oficina de reparação de automóveis, causa ruídos pela laboração de equipamentos, bem como pela constante entrada e saída de veículos e pessoas, veículos que, frequentemente, em consequência do aglomerar de veículos na oficina, estacionam em frente às garagens individuais dos condóminos;

9. Quando entram no local veículos automóveis de reboque com veículos avariados, estes são descarregados no logradouro comum, junto à entrada da oficina;

10. A atividade laboral exercida pelos réus naquela fração, é causadora de vibrações, fumos, gases, odores característicos daquela atividade, bem resíduos químicos (óleos, gasolina, detergente...);

11. Por vezes, em consequência do afluxo de automóveis à oficina, os autores não conseguem aceder à sua garagem, para retirarem e/ou guardarem os seus veículos automóveis, em virtude de o acesso à mesma estar obstruído, tendo de aguardar que tais veículos sejam retirados pelos seus proprietários ou trabalhadores da oficina;

12. Com data de 17.07.1998, alguns dos condóminos, que não a sua totalidade, declararam por escrito particular que autorizavam o uso da referida fração “H”, para “Recolha-Auto e de Venda de peças usadas” (doc. junto com a contestação);

13. Na oficina existem depósitos apropriados para colocação de resíduos da atividade da oficina (doc. junto aos autos).

*

Julgou-se não provado:

Que a atividade de oficina automóvel exercida pelos réus na fração não provoque ruídos excessivos, laborando apenas no interior da fração;

Que os réus nunca parqueiam em frente às garagens dos autores viaturas que estejam a ser reparadas;

Que os barulhos que molestem os autores provenham da Rua e não da laboração dos réus.

*

1- Os recorridos entenderam que era pretensão dos recorrentes impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto, mas sustentaram não terem sido cumpridos os respetivos ónus.

Olhadas as alegações de recurso temos dúvidas de que os recorrentes tenham de facto pretendido impugnar a decisão sobre a matéria de facto.

Nas conclusões do recurso não é feita qualquer menção a pontos da decisão sobre a matéria de facto de que os recorrentes discordem.

É nas conclusões de recurso que se fixa o seu objeto, podendo as partes restringi-lo apenas parte das questões que referem nas alegações como decorre do artigo 635.º, número 4 do Código de Processo Civil. Segundo Rui Pinto^[1], o objeto do recurso *“é composto pelo pedido, individualizado pelas conclusões com que se fecham as alegações”*. Segundo Abrantes Geraldês^[2] *“a restrição do objeto do recurso pode ser tácita quando se verifique a falta de correspondência entre a motivação e as alegações, isto é, quando, apesar da maior amplitude decorrente do requerimento de interposição do recurso e até da sua motivação, o recorrente restrinja o seu objeto através das questões identificadas nas respetivas conclusões”*.

Ora, quanto aos factos dados por provados/não provados as conclusões de recurso nada referem em concreto, não sendo expressa a pretensão de alteração de qualquer das suas alíneas ou pontos.

Ficou provado, a propósito dos danos sofridos pelos autores, que: a exploração que os réus fazem da fracção “H”, como oficina de reparação de automóveis, causa ruídos pela laboração de equipamentos, bem como pela constante entrada e saída de veículos e pessoas, veículos esses que frequentemente estacionam em frente às garagens individuais dos condóminos; que os veículos avariados rebocados são descarregados no logradouro comum, junto à entrada da oficina o que tudo é causa para que os autores por vezes não consigam aceder à sua garagem em virtude de o acesso à mesma estar obstruído; e que a atividade da oficina é causadora de vibrações, fumos, gases, odores característicos bem como de resíduos químicos (óleos, gasolina, detergente...).

Nas conclusões 5ª a 7ª os recorrentes afirmam que do julgamento resultou que a oficina não incomoda os condóminos *“por forma a determinar o seu encerramento”*, que a sua laboração *“não emite ruídos superiores aos que se ouvem na via pública”* e que não provoca a emissão de gases *“que crie um ambiente poluído”*. Na conclusão 17ª afirmam que as queixas de ruído, odores ou incómodos *“não excedem o tolerável no contexto urbano”* e foram contrariadas por várias testemunhas.

Do que resulta que os recorrentes não manifestam discordar do que ficou julgado provado/não provado, mas apenas que entendem que o grau/intensidade dos danos provados não justifica o fecho da oficina.

Na motivação do recurso tampouco os recorrentes indicam qualquer alínea dos factos provados ou não provados de que discordem ou pretendam ver alterada, apenas afirmando ser sua *“convicção (...) que o tribunal a quo, andou mal na apreciação da matéria de facto”*, pois, afirmam, houve testemunhas que *“referiram que a oficina não incomodava”*.

Transcreveram parte dos depoimentos de MM, NN, OO, PP, QQ e RR deles concluindo que *“a fracção H, não produz barulhos significativos que diminuem a qualidade de vida dos condóminos, não produz gases de carros que de igual forma possam criar mau estar a quem ali vive”*. Ou seja, também aqui a sua discordância se prende com o grau de emissões de ruído ou gases emitidos, entendendo os recorrentes que o mesmo não justifica a alegação de mau estar pelos moradores.

De tudo o exposto não pode concluir-se que tenha sido pretensão dos recorrentes impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto, já que não pedem a alteração de qualquer ponto da que foi seleccionada pelo Tribunal *a quo* como provada ou não provada.

*

Ainda que fosse essa a sua pretensão, tal impugnação teria de ser rejeitada porque os recorrentes não cumpriram os ónus previstos nas alíneas a) e c) do número 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, não tendo indicado nem na motivação nem nas conclusões do recurso quaisquer pontos da decisão sobre a matéria de facto de que discordam e nem o sentido alternativo que pretendiam que fosse acolhido na decisão sobre tal matéria.

Relativamente ao (in)cumprimento dos ónus do recorrente que pretenda impugnar a matéria de facto o Supremo Tribunal de Justiça tem vindo a adotar um entendimento que visa privilegiar a justiça material em detrimento de uma decisão meramente formal de rejeição da impugnação. Nessa senda foi proferido o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência de 14-11-2023^[3] – que decidiu que *“Nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de*

facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações”.

Tal jurisprudência, todavia, é apenas relativa ao (in)cumprimento do ónus previsto no artigo 640.º, número 1 c) do Código de Processo Civil nas conclusões de recurso, desde que tal ónus tenha sido cumprido em sede de alegações.

Dela não se pode, pois, retirar a dispensa de indicação, de forma clara, nas conclusões de recurso de qual (ais) o(s) concreto(s) pontos que se querem impugnar, o que deve ser feito preferencialmente por via indicação da sua numeração, sendo essa a forma de os identificar que não suscita quaisquer dúvidas interpretativas.

Pelo quem ainda que tenha sido pretensão dos recorrentes impugnar a decisão sobre a matéria de facto, a mesma teria que ser rejeitada por incumprimento dos ónus legalmente exigidos pelo artigo 640.º, número 1, alíneas a) e c) do Código de Processo Civil.

*

Ainda por uma outra razão teríamos que concluir que não se devia conhecer da “discordância” que os recorrentes referem quanto à forma como o Tribunal *a quo* valorou a prova. É que a sentença proferida está essencialmente fundada no uso da fração H para fim diferente do que resulta autorizado pelo título constitutivo da propriedade horizontal, não tendo sido sopesados para a condenação dos réus os alegados e provados danos sofridos pelos moradores (autores) em face da atividade exercida na fração H: de exploração de oficina de reparação automóvel.

Ou seja, a apreciação do bom fundamento da sentença, mesmo pelo prisma dos recorrentes, não importaria avaliar o grau de incómodos causados aos moradores em face do seu interesse económico enquanto proprietários/arrendatários e donos de estabelecimento comercial, pois tal não foi fundamento para a sua condenação em sede de sentença.

Ora, nos termos do previsto no artigo 130º do Código de Processo Civil, não é lícito realizar no processo atos inúteis.

Como vem sendo decidido pelo Supremo Tribunal de Justiça, “(...) *nada impede a Relação de apreciar se a factualidade indicada pelos recorrentes é*

ou não relevante para a decisão da causa, podendo, no caso de concluir pela sua irrelevância, deixar de apreciar, nessa parte, a impugnação da matéria de facto por se tratar de ato inútil.”^[4].

Pelo que se mantém inalterada a decisão proferida pelo Tribunal *a quo* sobre a matéria de facto.

*

2- Perante os factos julgados provados cumpre apreciar se assiste razão aos recorrentes quando alegam que o alvará de que dispõem foi desconsiderado pelo Tribunal *a quo* e deve ser interpretada de forma atualista a restrição legal ao uso de frações autónomas para fim diferente do previsto no título constitutivo da propriedade horizontal.

Como ficou provado, do título constitutivo de propriedade horizontal, celebrado por escritura pública de 29.07.1993, consta que aquela fração “H”, se destina a “*armazém de retém de madeiras*”.

Ora os segundos réus exploram naquele local uma oficina de reparação de veículos ligeiros e mistos, atividade que exercem ao abrigo de contrato de arrendamento com esse fim que celebraram com os primeiros réus e que está devidamente licenciada administrativamente.

De acordo com o previsto no artigo 1417.º 1, número 1 do Código Civil “*A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário*”. No caso a propriedade horizontal foi constituída por escritura pública e nela foi especificado qual o concreto fim a que se destinava a fração H.

Nos termos do artigo 1418.º, número 2 a) do Código Civil título constitutivo pode conter a menção do fim a que se destina cada fração da parte comum, o que foi feito no caso em apreço.

É manifesto que a atividade exercida na fração H em nada se relaciona com a que está prevista e autorizada no título de propriedade horizontal. Os recorrentes apenas timidamente enveredam, aliás, pela defesa de que o uso atual se contém, equipara ou assemelha ao previsto no título constitutivo. Alegam apenas que o fim de “*armazém de retém de madeiras*” previsto no título constitutivo se refere a uma atividade “*de natureza comercial ou*

industrial ligeira, funcionalmente próxima da atividade de oficina automóvel, que também pressupõe armazenamento, circulação e laboração de bens”. É manifesto que assim não é, sendo um armazém um local de guarda de mercadorias, não aberto ao público em geral e em que apenas se depositam e levantam materiais – no caso madeiras – ali não se encontrando quaisquer funcionários a atender o público, a usar máquinas ou a proceder a atividades de reparação, que, no caso, é de automóveis, ou seja, de bens de grande dimensão, motorizados e que comportam uso de químicos e a produção de ruído, bem como um constante vaivém de clientes. O facto de numa oficina também se armazenarem bens (materiais, peças e instrumentos) não equipara de forma alguma a atividade ali desenvolvida à de armazém de retém.

No essencial da sua argumentação os recorrentes alegam que é legal o uso que fazem da fração em face do licenciamento administrativo obtido. Ora, como nos parece manifesto, a concessão de licença de exploração de uma oficina pela entidade administrativa local competente não se confunde com a admissibilidade de tal exploração em fração de prédio constituído em propriedade horizontal com violação do respetivo título constitutivo

Segundo Henrique Mesquita “o título constitutivo é um acto modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm natureza real e, portanto, eficácia erga omnes. Trata-se de um dos poucos casos em que a autonomia da vontade pode intervir na fixação do conteúdo dos direitos reais, o qual, nesta medida, deixa de ser um conteúdo típico. Estas regras embora resultantes de uma declaração negocial, adquirem força normativa ou reguladora vinculando, desde que registadas, os futuros adquirentes das fracções, independentemente do seu assentimento”[5].

O uso da fração autónoma H deve, em face do título constitutivo, conter-se no fim ali previsto sendo perante ele que os demais condóminos podem exigir aos réus a abstenção de uso para um fim diverso. O licenciamento administrativo da atividade comercial ou industrial decorre da verificação da legalidade do mesmo em face das regras da atividade e visa o controlo pela administração da atividade económica, não tendo a virtualidade de alterar o título constitutivo da propriedade horizontal. Como expresso no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça citado na sentença recorrida, de 28-01-2016[6], *“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 fracções 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”.

Não pode, pois, a administração pública, por via de licenciamento de uma atividade comercial/industrial, alterar o título constitutivo da propriedade horizontal, que apenas pode ser modificado nos termos previstos no artigo 1419.º do Código Civil.

Como se pode ler em acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15-05-2008 [\[7\]](#), *“a Câmara Municipal tem como função assegurar o respeito pelas normas de direito público, a defesa de interesses públicos, não lhe cabendo resolver conflitos de natureza meramente privada entre particulares.*

E no caso concreto, não se está no âmbito de direito público, de natureza administrativa, mas sim no domínio de direito privado, de direito civil, entre condóminos e suas relações derivadas do uso de fracção do mesmo prédio em propriedade horizontal e para o qual a Câmara Municipal não tem qualquer competência.

Como a Câmara Municipal também não tem competência para apreciar e decidir qual é o destino que consta do título constitutivo de propriedade horizontal que foi aprovado”.

Assim, o licenciamento camarário de que dispõem os réus não é oponível aos autores de forma a impor aos mesmos a aceitação do uso de uma das frações do prédio em que todos são condóminos contra o que está previsto no respetivo título constitutivo.

A tese dos recorrentes de que a conjugação do licenciamento da atividade e a ausência de danos relevantes para os condóminos são bastantes a que se admita o uso da fração para fim diverso do previsto não tem qualquer arrimo legal, nem os recorrentes alegam qual seja.

De todo o modo, ainda que não se tivessem provado os factos relativos aos danos alegados pelos autores, é de mediana clareza concluir que num prédio cuja maioria das frações são destinadas a habitação nunca poderia julgar-se, como erradamente concluem os recorrentes, que o funcionamento de uma oficina de reparação automóvel não causaria dano anormal aos demais condóminos.

E os factos provados demonstram à saciedade o tipo de limitações ao uso das suas frações e os incómodos causados nos exatos termos que seriam de supor de acordo com um critério de normalidade.

*

Também não têm razão os recorrentes quando alegam que o facto de o referido título constitutivo datar de 1993 obriga a que se faça uma interpretação atualista do mesmo. Afirmam, a este propósito que *“A interpretação do uso deve atender à realidade atual e à natureza da atividade em concreto, e não a uma leitura restritiva ou estática do título constitutivo, de 1993. 15º Acresce que as alterações nas dinâmicas urbanas e tecnológicas justificam uma interpretação evolutiva dos fins das frações, desde que a atividade exercida esteja legalmente licenciada e não cause dano anormal aos condóminos, como de resto, se provou, não existir.”*

Ora não se vê de que atualização necessite a interpretação do título constitutivo para dar conforto à tese dos recorrentes de que o que era um armazém de retém possa hoje ser uma oficina de reparação de automóveis. Estas já existiam muito antes de 1993 e, tal como hoje, já em tudo se distinguem de um local destinado ao armazenamento de madeiras.

*

Quanto ao argumento dos recorrentes de que vários condóminos autorizaram a atual atividade em 1998, assenta numa afirmação falsa pois o que se provou foi que em *“17.07.1998, alguns dos condóminos, que não a sua totalidade, declararam por escrito particular que autorizavam o uso da referida fração “H”, para “Recolha-Auto e de Venda de peças usadas”*. Ora a recolha auto é atividade de recolha de viaturas com vista a posterior encaminhamento para reparação ou abate e nem essa atividade nem a de venda de peças usadas se confunde com a de uma oficina de reparação e manutenção de automóveis ligeiros e mistos.

De todo o modo, esse escrito particular não seria título bastante para a pretendida alteração do fim atribuído à fração pelo título constitutivo, que como previsto no artigo 1419.º do Código Civil tem que se submeter à vontade unânime de todos os condóminos expressa numa das formas ali previstas.

*

Finalmente também não tem cabimento a convocação nesta sede do disposto

do artigo 18.º da Constituição da República Portuguesa de cuja violação os recorrentes fazem decorrer a conclusão de que a sentença operou uma limitação desproporcional do seu direito de propriedade em face dos interesses dos autores que estão em causa.

O referido artigo 18.º prevê que a lei só possa restringir os direitos, liberdades e garantias na medida do necessário a salvaguardar outros também constitucionalmente protegidos.

Ora, como afirmado em acórdão desta Relação de 28-04-2025^[8] “Quanto ao direito de propriedade, definido no Código Civil como 1305.º do Código Civil como pleno e exclusivo “dentro dos limites da lei e com a observância das restrições por ela impostas” é limitado no regime da propriedade horizontal, pela própria definição desta forma de estruturação da propriedade imobiliária. Desde o DL 267/94 de 25 de outubro que passou a estar prevista a possibilidade de limitação do uso de certas frações a determinados fins, foi proibido aos condóminos dar às frações um fim diverso daquele a que se destinava pelo título constitutivo ou nela exercer atividade que fosse proibida pela assembleia de condóminos aprovada sem oposição. Sempre que o título constitutivo não dispusesse sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carecia da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (cfr. artigo 1422.º do Código Civil na redação introduzida pelo DL 267/94).

Tais restrições, como outras especialmente previstas no regime da propriedade horizontal, relativas ao uso das partes comuns, a obras que afetem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (artigo 1422.º, número 2 a)) ou constituam inovações (artigo 1425.º) à divisão de frações (artigo 1422.ºA, número 3), são a consequência da especial configuração deste direito de propriedade que não pode existir sem a fixação legal de regras de compatibilização entre a propriedade privada de cada fração e a compropriedade das partes comuns.

Quer no âmbito do exercício do direito de iniciativa económica provada quer do exercício do direito de propriedade sobre fração autónoma de edifício constituído em propriedade horizontal cabe ao legislador ordinário fazer a ponderação dos interesses em confronto, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pelo artigo 18.º, número 2 da Constituição da República Portuguesa que apenas impõe que as restrições aos direitos fundamentais se limitem ao necessário a proteger outros direitos ou interesses constitucionalmente garantidos não diminuindo a e extensão e o

alcance do conteúdo essencial dos preceitos constitucionais (artigo 18.º, números 2 e 3 da Constituição da República Portuguesa).

Desde que as opções legais sejam respeitadoras desta proibição do excesso e obedeçam ao princípio da proporcionalidade, as mesmas não serão inconstitucionais.”

No caso, em face da necessária convivência no mesmo edifício de diferentes condóminos e do uso conjunto das partes comuns é proporcional a solução legal de admitir que seja limitado o uso de determinadas frações a determinados fins, por via do título constitutivo, que pode sempre ser modificado observadas as exigências legais. O caso dos autos é paradigmático da necessidade de imposição dessa solução legal e da sua proporcionalidade, já que consubstancia um exemplo prático em que estão em confronto vários direitos com proteção constitucional: o de propriedade (artigo 62.º, número 1) e de iniciativa económica privada (artigo 61.º, número 1) por um lado, e, pelo outro, também o direito de propriedade (ora dos autores) e os direitos a uma habitação em condições de higiene e segurança que preserve a intimidade pessoal e familiar (artigo 65.º, número 1) bem como o seu direito à saúde em que se inclui o descanso e a salubridade do local de residência (artigo 64.º, número 1).

Assim, não só as limitações previstas na lei para o uso de uma fração por via do título constitutivo não violam qualquer princípio de proporcionalidade, como a decisão recorrida reverencia a tal princípio ao proibir a continuação de exercício de atividade de oficina de reparação automóvel em prédio cujas frações são na sua maioria habitacionais, pois daquela atividade, não permitida no título constitutivo, decorre perturbação do sossego e tranquilidade que qualquer cidadão almeja e tem direito a ter no prédio onde reside^[9].

Pelo que é de confirmar a sentença recorrida.

*

Em face do seu decaimento total, serão os recorrentes a suportar as custas do recurso, nos termos do previsto no artigo 527.º, número 1 do Código de Processo Civil.

V - Decisão:

Julga-se a apelação improcedente, confirmando a sentença recorrida-
Custas pelos recorrentes.

Porto, 12 de dezembro de 2025

Ana Olívia Loureiro

José Nuno Duarte

Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo
