

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 4966/23.4T8FNC.L1.S1

Relator: LUÍS CORREIA DE MENDONÇA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: REVISTA IMPROCEDENTE

FRAÇÃO AUTÓNOMA

LEI APLICÁVEL

PROIBIÇÃO

TÍTULO CONSTITUTIVO

CONDOMÍNIO

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

USO PARA FIM DIVERSO

ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA

ATIVIDADE COMERCIAL

IMPROCEDÊNCIA

Sumário

- I. O DL 76/2024, de 23 de Outubro, é aplicável às situações já constituídas no domínio da lei antiga, porquanto dispõe sobre o conteúdo do direito de propriedade do condómino sobre a sua fracção (artigo 12.º, 2, 2.ª parte do CC).
- II. O alojamento local integra uma prestação de serviços e faculta a utilização partilhada da fracção a vários utentes.
- III. A proibição da utilização de uma fracção como alojamento local, tem de resultar de proibição expressa do título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

Castelogest-Administração de Condomínios, Lda., na qualidade de administradora do **Condomínio do Edifício 1, e AA** instauraram acção declarativa, com processo comum, contra **BB e CC**, pedindo:

- a) seja declarada ilegal a utilização da fracção autónoma, individualizada pela letra «AD», do prédio urbano denominado 1, sito na Estrada 1, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal, dada pelos réus para estabelecimento de alojamento local;
- b) a condenação dos réus a cessar imediatamente a utilização que vêm fazendo da referida fracção, reintegrando-a no seu destino específico para habitação;
- c) a condenação dos réus no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, no valor de € 250/dia, a contar da data do trânsito em julgado da presente acção até efectiva cessação do alojamento.

Alegam que a utilização da fracção autónoma titulada pelos réus para alojamento local é ilegal à luz do título constitutivo da propriedade horizontal respeitante ao prédio em que se insere, bem como do regulamento do condomínio.

Os réus apresentaram contestação.

Após audiência de julgamento foi proferida sentença que julgou a acção procedente, e, em consequência:

- a) declarou ilegal a utilização da fracção autónoma, individualizada pela letra pela letra AD, do prédio urbano denominado 1, sito na Estrada 1, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal, dada pelos réus para estabelecimento de alojamento local;
- b) condenou os réus a cessar imediatamente a utilização que vêm fazendo da referida fracção, reintegrando-a no seu destino específico para habitação;
- c) condenou os réus no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, no valor de € 250,00 por dia, a contar da data do trânsito em julgado da presente acção até efectiva cessação do alojamento.

Os réus apelaram.

O Tribunal da Relação de Lisboa julgou o recurso procedente, e, consequentemente, revogou a sentença impugnada e absolveu os réus dos pedidos.

Os autores interpuseram recurso de revista.

Este tribunal mandou baixar os autos a fim de a Relação apreciar

arguição da nulidade atinente à inobservância do contraditório quanto à aplicação no caso do regime emergente do Decreto-lei nº 76/2024, de 23.10.

Baixados os autos, foi julgada procedente essa arguição e, em consonância, foi conferido às partes o prazo de dez dias para se pronunciarem sobre a aplicação do regime emergente do Decreto-lei nº 76/2024, de 23.10.

Os autores pronunciaram-se, pugnando pela inaplicabilidade do regime emergente do Decreto-lei nº 76/2024, de 23.10, entendendo designadamente que aplicação do mesmo seria *“injustamente retroativa”*.

Proferido novo acórdão o segundo grau reiterou a procedência do recurso.

Os autores interpuseram recurso de revista, tendo concluído da seguinte forma:

1ª - Os aqui Recorrentes intentaram a presente ação, peticionando que fosse declarada ilegal a utilização da fração autónoma, identificada pelas letras “AD”, do prédio urbano denominado 1, sito na Estrada 1, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal, pelos aqui Recorridos para estabelecimento de alojamento local,

2ª - e ainda condenados a cessar a exploração da dita atividade e no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória desdo trânsito em julgado e até efetiva cessação da atividade de alojamento local.

3ª - A sentença do Tribunal de Primeira Instância viria a julgar a ação totalmente procedente, por provada, e condenou os Réus na totalidade dos pedidos, por entender que estes desrespeitaram as limitações ao seu direito de propriedade. ao explorarem um estabelecimento de alojamento local na fração que titulam.

4ª - O entendimento supra e vertido na douda sentença foi, igual e fortemente, motivado pelo conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal da fração em causa e, ainda, pelas *“Afectações e Limitações”* constantes da descrição predial, bem como no regulamento do condomínio, tendo os Réus recorrido da mesma para o Tribunal da Relação de Lisboa.

5.ª - Tribunal esse que viria a revogar a sentença proferida e, por conseguinte, absolvendo os Réus dos pedidos.

6ª - O Acórdão *sub judice*, proferido pelo Tribunal *a quo*, assenta o seu entendimento, resumidamente, nos argumentos seguintes:

I - Que anova redação dos artigos 6.º- B e 9.º do RJEEAL, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, é aplicável aos presentes autos, de acordo com a 2.ª parte, do n.º 2 do artigo 12.º do CC, uma vez que o novo regime dispõe sobre o conteúdo do direito de propriedade do condómino sobre a sua fração e a sua articulação com os direitos dos demais condóminos;

II - Que o n.º 4 do artigo 6.º-B do aludido regime fez caducar a doutrina consignada no Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2022.

7ª - Salvo o devido respeito e melhor entendimento, o acórdão aqui em crise, deverá ser revogado por, entre outros, fazer uma interpretação errónea e, consequentemente, uma aplicação incorreta do Direito ao caso em apreço, que suscitou uma violação ao princípio da proibição da decisão surpresa,

8ª - Atente-se que a versão atualizada do RJEEAL, e que foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, entrou em vigor em 01/11/2024, quando a sentença da primeira instância tinha sido proferida aos 10/07/2024!

9ª - O Tribunal *a quo* pugnou pela aplicabilidade, ao caso concreto, da dita versão de 2024, invocando o disposto na 2.ª parte, do n.º 2 do artigo 12.º do CC, porquanto considera que esta lei nova veio dispor sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, concretamente, o conteúdo do direito de propriedade do condómino sobre a sua fração e a sua articulação com os direitos dos demais condóminos.

10ª - A regra geral consignada no ordenamento jurídico português é a da não retroatividade da lei, pois que “*A lei só dispõe para o futuro*”, tal como dita o n.º 1 do mencionado preceito legal.

11ª - Ora, sendo o Estado Português um Estado de Direito Democrático, então, qualquer cidadão português, atuando em estreita conformidade com a legalidade, só poderá esperar que o poder legislativo, no exercício das suas funções, tutele as situações e expetativas jurídicas, bem como os direitos legitimamente adquiridos.

12ª - Discorrido, assim, e cremos que suficientemente, o regime legal da aplicação da lei no tempo, então, não podemos senão discordar, veementemente, do entendimento oferecido pelo Tribunal *a quo*.

13ª - À data da propositura da ação aos 19 de outubro de 2023, a versão atualizada e em vigor do RJEAL resultava da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que começou a produzir efeitos no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, aos 07 de outubro de 2023, conforme decorre do artigo 55.º da referida lei.

14ª - E foi sob a sua égide que se desenrolou todo o processo até ao Recurso da Sentença, tendo a mesma sido proferida em 14/07/2024!

15ª - O princípio da não retroatividade da lei material em matéria cível, implica que não seja possível na fase de recurso de uma sentença aplicar uma lei nova, entretanto surgida, não tendo esta, e salvo disposição legal em contrário (que inexistia no caso em apreço) a virtualidade de poder ser aplicada a um direito já constituído ao abrigo da legislação anterior!

16ª - A sentença proferida em Primeira Instância não merece qualquer censura jurídica, porquanto trouxe à colação - e bem - o disposto nos artigos 4.º e 9.º da dita versão do RJEAL, os quais preveem, por um lado, que a exploração de um estabelecimento de alojamento local constitui uma prestação de serviços e, por outro lado, que a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício desta atividade por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, salvo quando o título constitutivo preveja expressamente a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos nesse sentido.

17ª - Tendo julgado que os Réus, aqui Recorridos, *“estão a praticar uma actividade proibida no título constitutivo (artigos 1422.º, n.º 2, alíneas c) e d) e n.º 4, este a contrario sensu, do Código Civil)”*, na medida em que com a exploração do estabelecimento de alojamento local estão a prestar um serviço e a permitir a utilização partilhada da fração que titulam, violando, assim, as alíneas j) e k) das *“Afectações e Limitações”* constantes do título constitutivo.

18ª - Não podemos acompanhar a apreciação que o Tribunal *a quo* faz no que concerne à aplicação, em Primeira Instância, do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2022, o qual uniformizou a jurisprudência no sentido de que o destino “habitação”, constante do título constitutivo, não permite o estabelecimento de serviços de alojamento local.

19ª - Ora, se é certo que os Acórdãos Uniformizadores de Jurisprudência não têm força obrigatória geral, também é certo, e não podemos olvidar, que *“a jurisprudência uniformizada deve ser respeitada pelos tribunais de instância e*

pelo próprio STJ, uma vez que a **aplicação do direito não pode ser alheada dos valores da igualdade, da segurança e da certeza jurídicas, pressupostos da própria legitimação da decisão.**” (sublinhado e negrito nossos) – conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de e 2022, em que foi relatora a senhora Juíza Conselheira Graça Amaral, relativo ao processo n.º 1562/17.9T8PVZ.P1.S1, disponível para consulta em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1410b092f26f0a4e8025884d0037062f?OpenDocument>

20^o - E foi partindo deste pressuposto que o Tribunal de Primeira Instância proferiu a douta sentença, garantindo, acima de tudo, a tutela, a segurança e a certeza jurídica do direito dos condóminos do Condomínio 1, Acórdão Uniformizador esse que se encontrava plenamente vigente e em estreita conformidade com a lei aplicável à data da decisão da Primeira Instância.

21^a - Razão pela qual a decisão proferida foi adequada, correta e consentânea com a aplicação do Direito aos factos.

22^a - Atente-se que aquando da interposição do recurso de Apelação pelos Réus, ora Recorridos, aos 30 de setembro de 2024, o regime em vigor mantinha-se exatamente o mesmo, não podendo os mesmos, como já vimos, valer-se de um regime não existente à data da prolação da sentença!

23^a- O que significa que quer as alegações de recurso dos Réus, quer a resposta dos Autores, ora Recorrentes, continuaram a ter por base o mesmíssimo pressuposto ou base legal, isto é, o RJEEAL, na versão conferida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

24^a- Pelo que admitir a aplicação da versão atual do RJEEAL, implicaria, não só, uma violação grosseira e ilídima das legítimas e adquiridas expetativas dos aqui Recorrentes, quanto à impossibilidade de prestação de serviços de alojamento local no Condomínio 1 e, por conseguinte, dos seus direitos adquiridos (i.e., direito ao repouso, proteção da saúde, qualidade devida e tutela da personalidade),

25^a- Como também uma ilegalidade, violando o princípio da não retroatividade da lei e o da aplicação da lei vigente à data dos factos, por “julgar” o mérito de uma sentença com base num regime inexistente à data da sua prolação!

26^a - É manifestamente evidente que o Tribunal *a quo* violou o artigo 12º do Código Civil, pelo que é ilídima a resumida alegação com que sustenta a

defesa da sua aplicabilidade ao caso em apreço, defendendo, telegraficamente, que a nova redação dos artigos 6º B e 9º do D.L. 128/2014 era aplicável ao caso, pois esta *“nova redação veio dispor sobre o conteúdo de certas relações jurídicas.”* E mais não disse!

27ª - Acresce que o Tribunal *a quo*, ao assentar a prolação da douda decisão numa motivação de direito sustentada numa lei nova, questão relativamente à qual as Partes não tiveram qualquer oportunidade de se pronunciar, viola, a proibição de decisão-surpresa, prevista no n.º 3 do artigo 3.º do CPC.

28ª - As partes não tiveram a oportunidade de se pronunciar quanto às novas letras dos artigos do novo regime, o que constitui forte violação do princípio do contraditório!

29ª - Ainda que fosse admissível a dispensa da dita observância, esta apenas existe a título excecional, *“preenchendo-se nas situações em que a questão já foi suficientemente discutida ou quando a falta de prévia audição das partes seja insusceptível de prejudicar o resultado final”* – conforme Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 09 de maio de 2024, em que foi relator o senhor Juiz Desembargador Arlindo Crua, relativo ao processo n.º

16858/22.0T8SNT-A.L1-2, disponível para consulta em: <https://www.vcdgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/b10b26afba5d333380258b1f003bc312?OpenDocument>

30ª - E de facto, nenhuma das aludidas circunstâncias encontra-se verificada no caso em apreço.

31ª - Porquanto o dever de audição prévia das Partes constitui um ato legalmente previsto, ao abrigo do n.º 3 do artigo 3.º do CPC, então, a omissão do dito dever pelo Tribunal *a quo*, e que conduziu à prolação de uma decisão surpresa, constitui uma nulidade, tal como consignado no n.º 1 do artigo 195.º do CPC.

32ª - O título constitutivo do Condomínio 1, constituído no regime da propriedade horizontal (tal como se encontra provado), dispõe o seguinte no que respeita às “Afectações e limitações”:

«(...) c) destinar qualquer fração a atividades ou uso que possa perturbar a tranquilidade dos condóminos; ...

j) Constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das fracções por diversos utentes;

k) utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços (...).»

33ª - Ora, apesar do ali vertido, e relativamente à

supratranscrita alínea j), o Tribunal *a quo*, na sua douta decisão, propugnou que “esta terá de ser interpretada face à realidade legal e social existente à data da constituição da propriedade horizontal, em 1990. (...) o sentido útil da proibição é o de precluir a constituição de direitos reais de habitação periódica sobre as frações (...) Com tal proibição, bem como com a proibição de utilizar as frações, ainda que a título acessório para fins comerciais ou de serviços, não podia a outorgante da constituição da propriedade horizontal, em 1990, reportar-se a uma realidade social e jurídica (o alojamento local) que ainda não existia e que só veio a ter a primeira regulação volvidos dezoito através do Decreto-lei nº 39/2008, de 7.3.”, aludindo, assim, aos elementos literal e histórico da interpretação.

34ª - O argumento utilizado pelo Tribunal *a quo* é, salvo o devido respeito, falacioso e não pode colher qualquer provimento.

35ª - O regime legal originário dos Direitos Reais de Habitação Periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de dezembro, dispunha no n.º 1 do artigo 1.º o seguinte: “Sobre um imóvel ou um conjunto imobiliário urbanos destinados a fins turísticos, ou sobre as respectivas frações, podem constituir-se, com eficácia real, direitos de habitação limitados a período certo de tempo de cada ano, com duração mensal.” (sublinhado nosso).

36ª - Atualmente, a definição de Direito Real de Habitação Periódica encontra-se regulada no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 05 de agosto: “Sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.”

37ª - Revela-se pacífico e indiscutível que estes direitos só podem ser constituídos sobre imóveis destinados a fins turísticos, não sendo de todo o caso do Condomínio 1 dada a sua natureza meramente residencial/habitacional, conforme decorre do título

constitutivo da propriedade horizontal.

38^a - Sendo os Direitos Reais de Habitação Periódica uma realidade legal e social existente à data da constituição da propriedade horizontal, então, nada obstava a que a outorgante do regime elencasse taxativa e expressamente a proibição da constituição dos ditos Direitos Reais de Habitação Periódica.

39^a - Optou-se, efetivamente, no título constitutivo, por proibir a constituição sobre as frações de direitos que permitam a utilização partilhada por diversos utentes.

40^a - Sendo o Condomínio em causa um Condomínio que “(..) *confina com Hotel de cinco estrelas (Belmond´s Reid´s Palace) é fechado e considerado de alto nível ou luxo, tendo os condóminos acesso – pago, pessoal e intransmissível – a algumas infraestruturas do hotel*”. – conforme facto provado n.º V.

41^a - A ideia subjacente à criação das aludidas limitações no título constitutivo da PH e no próprio Regulamento do Condomínio, era, não de proibir a existência de DRHP, mas, sim, evitar qualquer tipo de utilização das frações por pessoas estranhas ao condomínio que não os seus proprietários!

2^a - Quem investe num condomínio deste tipo, de luxo e 5 estrelas, que se encontra inserido numa zona confiante com o aludido Hotel *Belmond´s Reid´s Palace*, (5 estrelas), procura, não só, um local de luxo para viver, mas sobretudo um local seguro, discreto, sossegado e onde tenha a garantia de frequência de outras pessoas proprietárias com um determinado nível social.

43^a - Urge salientar que a proibição vertida na alínea j) do título constitutivo encontra-se densificada na alínea j) do artigo 6.º do Regulamento do Condomínio a qual prevê o seguinte: “*constituir sobre as suas fracções direitos periódicos de habitação ou qualquer outro sistema de utilização partilhada das fracções por diversos moradores;*” (sublinhado nosso).

44^a - O que comprova que os outorgantes de tal título tiveram a manifesta intenção **de obstarem, definitivamente, à utilização partilhada das frações autónomas do Condomínio 1**, independentemente da figura jurídica subjacente.

45^a - Facto que se comprova pelo uso de conceitos indeterminados, e o não comprometimento com concretos e determinados regimes jurídicos, pretendendo, sobretudo, aplicar aquela proibição a quaisquer figuras jurídicas (existentes ou a existir) que pressuponham, efetivamente, a utilização partilhada das frações, independentemente da sua natureza ou qualificação.

46^a - Quanto à interpretação, *per se*, do título constitutivo, mostra-se insuficiente e errado o mero recurso ao elemento literal e histórico que o Tribunal *a quo* fez do mesmo, deixando de fora o importante recurso ao elemento teleológico, o que impede de alcançar a finalidade subjacente à norma!

47^o - A proibição vertida na alínea j) do título constitutivo, e à luz de uma interpretação teleológica atualista, abrange a proibição de exploração de um estabelecimento de alojamento local na fração que é propriedade dos aqui Recorridos, pois a exploração do A.L. permite, sem qualquer margem de dúvidas, que a fração constitua uma “utilização partilhada” por inúmeras ou diversas pessoas!

48^a - Sempre se dirá que a atividade de alojamento local até se enquadra melhor na descrição de utilização partilhada de frações, atendendo à elevada rotatividade de hóspedes decorrente das curtas estadias em relação aos Direitos Reais de Habitação Periódica, porquanto estes podem ser perpétuos e têm uma utilização partilhada bem menos acentuada.

49^o - Mais a mais, não basta atentar somente ao teor do título constitutivo, pois sempre se impõe uma interpretação sistemática sobre a totalidade dos instrumentos que regulam

o Condomínio 1, a qual inclui, impreterivelmente, o Regulamento do Condomínio.

50^a - Sendo este perentório na proibição que estabelece sobre a impossibilidade de destinar as frações autónomas a “*qualquer outro sistema de utilização partilhada das fracções por diversos moradores*”,

onde terá de se incluir, inevitavelmente, a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

51^a - Posto isto, mal andou o Tribunal *a quo* ao não tomar em consideração o vertido na alínea j), do artigo 6.^o do Regulamento do Condomínio, assim como ao considerar que o título constitutivo da propriedade horizontal do Condomínio 1 não prevê a proibição da exploração de estabelecimentos de alojamento local nas suas frações autónomas, nem tão-pouco por via da proibição vertida na alínea k) do título constitutivo (i.e., “*utilizar as fracções, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços*”).

52ª - E embora não se conceda como aplicável a lei nova aos presentes autos, sucede que o Tribunal *a quo* adotou uma interpretação que não encontra qualquer respaldo na letra da lei relativamente ao n.º 4 do artigo 6.º-B do RJEEAL, na sua atual versão.

61ª - Não se entende que *“a proibição do exercício da atividade de alojamento local no título constitutivo tem de ser expressa e reportada especificamente ao alojamento local e não a uma genérica prestação de serviços”* (sublinhado nosso).

62ª - Reza assim o aludido preceito:

“4 - 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.”

63ª - Salvo melhor entendimento, deverá sempre assumir-se que o legislador se expressou exatamente como pretendia expressar-se e partindo desta ideia, não se vislumbra como é que do supratranscrito preceito legal decorre uma qualquer obrigação de fazer constar do título constitutivo da propriedade horizontal ou do regulamento do condomínio uma menção expressa à proibição ao alojamento local.

64ª - Com o entendimento vertido no douto Acórdão, o Tribunal *a quo* fez, indevidamente, tábua rasa do conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal e do regulamento do condomínio, violando, assim, o já referido artigo 1422.º, n.º 2, alíneas c) e d) e n.º 4 (este a contrario sensu) do CC,

65ª - quando, verdadeiramente, *“**A amplitude normativa conferida pelo legislador ao regulamento do condomínio que faça parte do título constitutivo da propriedade horizontal e a sua força vinculativa é muito maior** do que a que é conferida a regulamento que seja aprovado pelos condóminos em momento posterior à constituição da propriedade horizontal”* (sublinhado e

negrito nossos) – conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 07 de novembro de 2019, em que foi relator o senhor Juiz Conselheiro Bernardo Domingos, relativo ao processo n.º 25192/16.3T8PRT.P1.S1, disponível para consulta em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b1cf8c47b5d66b62802584ab005f9d71?OpenDocument>.

66ª - Como ocorre no caso em apreço, em que o

regulamento do condomínio faz parte do título constitutivo da propriedade horizontal, é gerada uma vantagem para qualquer potencial adquirente e/ou proprietário das frações autónomas do Condomínio 1, na medida em que tomam conhecimento *“antecipadamente e com certeza, o estatuto do imóvel que escolheu adquirir, e, simultaneamente, dá-lhe a confiança de que aquele estatuto se manterá (a não ser que ele próprio consinta na sua modificação), porquanto a alteração do Título constitutivo, nos termos da lei (art.º 1419º do CC, apenas pode ser feita, para além do mais, com o acordo de todos os condóminos).”* – conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 07 de novembro de 2019, em que foi relator o senhor Juiz Conselheiro Bernardo Domingos, relativo ao processo n.º 25192/16.3T8PRT.P1.S1, disponível para consulta em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b1cf8c47b5d66b62802584ab005f9d71?OpenDocument>.

67ª - Prevendo o dito título constitutivo a proibição de *“j) Constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das fracções por diversos utentes; k) utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços (...)”*, bem como encontrando-se vedado aos condóminos, pelo disposto Regulamento do Condomínio, *“constituir sobre as fracções direitos periódicos de habitação ou qualquer outro sistema de utilização partilhada das fracções por diversos moradores”* (vide alínea j) do artigo 6.º),

68ª - É legitimamente expectável para qualquer condómino/proprietário que não seja desenvolvida qualquer exploração de um estabelecimento de alojamento local em nenhuma fração autónoma do Condomínio 1.

69ª - E confiando no seu título constitutivo e no respetivo Regulamento de Condomínio, não podem os proprietários verem defraudadas as suas legítimas e naturais expectativas, através de uma decisão judicial que derroga, de forma clara, as limitações impostas por aqueles normativos.

70^a - Motivo pelo qual só se poderá concluir que o Tribunal *a quo* fez uma errónea aplicação do direito ao caso concreto, violando, entre outros, a alínea d), do n.º 1 do artigo 615.º do CPC, o artigo 12º do CC, o artigo 1422.º, n.º 2, alíneas c) e d) e n.º 4 (este a contrario sensu) do CC, os artigos 4º e 9º do D.L. 56/2023, de 06 de outubro, o artigo 3º, n.º 3 do CC, o artigo 195º, n.º 1 do CPC, pelo que a sua DECISÃO DEVE SER REVOGADA, assim se fazendo a costumada JUSTIÇA!».

Os recorridos contra-alegaram pugnando pela confirmação do acórdão.

Constituem questões decidendas saber se:

- i) Houve violação do princípio do contraditório, na sua modalidade influenciadora;
- ii) É inaplicável ao caso sujeito o regime do DL 76/2024;
- iii) Se é aplicável a doutrina do AUJ 47/2022;
- iv) Se o título constitutivo e o regulamento do condomínio vedam a utilização da fracção dos réus para alojamento local.

São os seguintes os enunciados de dados de facto considerados assentes nas instâncias:

A) A autora Castelogest – Administração de Condomínios, Lda. é uma empresa que se dedica à administração e à gestão de condomínios.

B) A autora é a empresa responsável pela administração e gestão do Condomínio do Edifício 1, sito na Estrada 1, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal, que corresponde ao prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..67.º, da citada freguesia e concelho e está descrito na Conservatória do Registo Predial do Funchal sob o n.º28, constando a dita constituição da propriedade horizontal registada pela Apresentação (AP.) n.º 10 de 7 de janeiro de 1991.

C) A escritura de constituição de propriedade horizontal do identificado prédio urbano foi outorgada, aos 18 dias do mês de Dezembro de 1990, no (já extinto)

Primeiro Cartório do Funchal, da Secretaria Notarial do Funchal, da licenciada DD, exarada de folhas 9 a folhas 19 verso, do Livro de Notas para escrituras diversas n.º .. -C.

D) Acresce que da descrição predial do citado prédio urbano constam, ainda, as “Afetações e Limitações” do mesmo pela AP. ..80 de 3 de fevereiro de dois mil e vinte, correspondendo esta AP. a um averbamento de retificação da AP. 10 de 7 de janeiro de 1991.

E) As mencionadas “Afetações e Limitações” constam na escritura de constituição de propriedade horizontal e foram, ainda, reproduzidas no “regulamento do condomínio” celebrado no mesmo dia da outorga da referida escritura, ou seja, aos dezoito de dezembro de mil novecentos e noventa.

F) O autor AA é dono e legítimo proprietário da fração autónoma, individualizada pela letra “J”, do tipo t-Dois, destinada à habitação, e integrada no segundo andar do Bloco um, do identificado prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, denominado “ 1”, inscrita na matriz predial urbana sob o artigoL1 e descrita na Conservatória do Registo Predial do Funchal sob o número-J, encontrando-se a aquisição a seu favor registada pela Ap. n.º 73 de 03 de junho de 2005 que tem o valor patrimonial de 203.335,18 euros.

G) Os réus são donos e legítimos proprietários da fração autónoma, individualizada pelas letras “AD”, do tipo T-Dois, destinada à habitação, e integrada no quinto andar do Bloco um, do identificado prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, denominado “ 1”, inscrita na matriz predial urbana sob o artigoB1 e descrita na Conservatória do Registo Predial do Funchal sob o númeroAD, encontrando-se a aquisição a favor daqueles registada pela Ap. n.º 84 de 14 de março de 2017, tendo aquela o valor patrimonial de 183.348,72€ (cento e oitenta e três mil trezentos e quarenta e oito euros e setenta e dois cêntimos).

H) O prédio urbano acima identificado é constituído por quatro blocos e possui cinquenta e uma frações autónomas identificadas pelas letras maiúsculas de “A” a “AY”.

I) A fração “AD” é uma “(...) – Unidade habitacional, tipo T-dois, contígua da anterior, compondo-se de hall de entrada, sala comum, dois quartos de dormir, cozinha, três instalações sanitárias e lavandaria, com a área de cento e quarenta e quatro metros quadrados, além duma varanda e duas floreiras, com a área somada de vinte e um metros quadrados. Tem direito a um lugar

de estacionamento no estacionamento coletivo descoberto. É-lhe atribuído o valor de trinta e quatro mil e quinhentos contos e a permissão de vinte e três.”.

J) Por não necessitarem da mesma para residência própria, os réus decidiram começar a prestar, na referida fração autónoma de que são proprietários, serviços de alojamento de luxo e temporário a turistas, mediante remuneração, e sob a designação comercial de “ORG 1”,

K) Os réus cederam a utilização da fração “AD” à sociedade comercial ORG 2, Lda..

L) Essa sociedade constituiu na fração “AD” um estabelecimento de alojamento local, identificado no registo nacional do alojamento local sob o n.ºAL .

M) É sócio e gerente único da sociedade ORG 2, Lda. o réu CC, sendo, ainda, sócio o seu marido, réu EE em que cada um é titular de uma quota com o igual valor nominal de 3.500,00 euros.

N) Tal prestação de serviços encontra-se publicitada nos sites da especialidade, nomeadamente no Booking, e identificados com a referida designação comercial, bem como com a menção que aquela fração constitui um estabelecimento de alojamento local que se encontra no registo nacional do alojamento local (RNAL) identificado sob o n.ºAL.

O) Resulta do RNAL, identificado sob o n.º35, efetuado junto do Turismo de Portugal aos onze de Abril de dois mil e vinte e três, que a fração autónoma, pertença dos réus, corresponde a um estabelecimento de alojamento local.

P) O dito estabelecimento de alojamento local teve a sua data de abertura ao público a 01 de junho do ano de 2023, sendo titular da respetiva licença a sociedade comercial, do tipo por quotas, ORG 2, Lda., titular do número de identificação fiscal e de pessoa coletiva16, que tem a sua sede na morada da fração, objeto dos presentes autos, e propriedade dos réus, girando aquela com o capital social de cinco mil euros.

Q) No título constitutivo da propriedade horizontal e nas alíneas c), j), e k) do n.º 4, que respeita às “afetações e limitações”, encontra-se expandido que fica especialmente vedado aos condóminos o seguinte:

“(...) c) destinar qualquer fração a atividades ou uso que possa perturbar a tranquilidade dos condóminos;

...

j) *Constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das frações por diversos utentes;*

k) *utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços (...).*”

R) As limitações das afetações das frações discriminadas no anterior artigo também se encontram vertidas na descrição predial do prédio urbano constituído em propriedade horizontal no qual se integra a fração dos réus, bem como no regulamento de condomínio.

S) Apesar dos apelos e solicitações feitas pela autora Castelogest – Administração de Condomínios, Lda., diretamente ou através de missivas dirigidas aos réus pela sua mandatária, o certo é que estes persistem em prosseguir com a afetação de tal fração para terceiros, ali exercendo uma atividade de alojamento local ou cedência para terceiros da fração que pertence a ambos e que se destina à habitação.

T) O n.º 1 das referidas “*Afetações e Limitações*” dita que: “*As frações autónomas destinam-se única e exclusivamente aos fins descritos neste título de propriedade horizontal, ficando, por consequência, vedado aos condóminos destiná-las a outros fins que não sejam o principal.*”

U) Em momento algum e por qualquer forma, foi solicitado aos condóminos, mormente aos autores, qualquer consentimento para que fosse dado aquele destino à fração dos réus.

V) *O Condomínio confina com Hotel de cinco estrelas (ORG 3), é fechado e considerado de alto nível ou de luxo, tendo os condóminos acesso - pago, pessoal e intransmissível - a algumas infraestruturas do hotel.*

W) O autor AA, bem como os demais proprietários de frações localizadas no edifício em causa, quando tomaram a decisão de investir na compra das mesmas tiveram conhecimento das normas regulamentares, bem como das limitações e dos comportamentos que lhes estão vedados e que foram inclusivamente levados a registo predial.

X) Os réus conhecem as práticas e atividades proibidas aos condóminos.

i. Da violação do contraditório

A recorrente só suscita de novo a questão da violação do artigo 3.º, 3 CPC porque reproduziu as alegações anteriores. Ora esta violação já foi devidamente suprida.

ii. Da inaplicabilidade da lei nova

O segundo grau justificou a aplicação ao caso sujeito do DL 76/2024, na base das seguintes ordens de razão:

«Esta ação foi intentada em 19.10.2023, datando a sentença de 10.7.2024».

«O Decreto-lei nº 76/2024, de 23.10 (entrado em vigor no dia **1.11.2024** – cf. Artigo 7º) veio alterar o regime da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e revogar medidas no âmbito da habitação, republicando o Decreto-lei nº 128/2014. O propósito deste diploma foi o de «(...) *criar condições para que a atividade do alojamento local se consolide de forma equilibrada com o ambiente habitacional, com respeito dos direitos de iniciativa privada, de propriedade privada e de habitação, constitucionalmente consagrados, conciliando os impactos económicos e urbanísticos daquela atividade em Portugal.*»

No que para o caso releva, as alterações mais relevantes são:

Artigo 6º-B [aditado]

Utilizações válidas e compatíveis com alojamento local

(...)

4 - 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.

5 - A deliberação posterior 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.

Artigo 9º

Cancelamento do registo

(...)

2 - No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, através de deliberação fundamentada aprovada por mais de metade da permissão do edifício, com fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente, nos termos dos números seguintes.

3 - (Revogado.)

4 - Uma vez recebida a deliberação da assembleia de condóminos aprovada nos termos do disposto no n.º 2, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização do procedimento previsto nos nºs. 12 e 13.

(...)

12 - Em alternativa ao cancelamento do registo do estabelecimento, o presidente da câmara municipal pode convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, acompanhado, quando exista, por um provedor do alojamento local, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

(sublinhado e bold nossos)

Esta nova redação dos Artigos 6º-B e 9º do Decreto-lei nº 128/2014 é aplicável ao caso em apreço.

Com efeito, a nova redação destes preceitos veio dispor sobre o conteúdo de certas relações jurídicas (a saber: *o conteúdo do direito de propriedade do condómino sobre a sua fração - cf. Artigo 1420º do Código Civil - e sua articulação com os direitos dos demais condóminos*), abstraindo dos factos que lhes deram origem, razão pela qual se aplicam às relações jurídicas já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor (segunda parte do nº2 do Artigo 12º do Código Civil).

«Tem-se, assim, que aí onde, por determinação da primeira parte do nº2, as leis que dispõem sobre os requisitos de validade (substancial ou formal) de quaisquer factos ou sobre os efeitos de quaisquer factos só se aplicam aos factos novos, já sucede, por indicação da segunda parte do nº2, que as leis dispondo diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas são aplicáveis às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da lei nova as subsistentes ou em curso à data do seu início de vigência. Seja uma lei que vem alterar o regime das relações pessoais dos cônjuges ou o regime de administração dos bens do casal, ou o conteúdo do direito de propriedade (...)» (*Comentário ao Código Civil, Parte Geral*, Universidade Católica Editora, 2014, p.62). Também Inocêncio Galvão Telles, *Introdução ao Estudo do Direito*, 11ª ed., pp. 293-294, afirma que as relações ou situações abarcadas pela segunda parte do nº2 do Artigo 12º «são as de *execução duradoura*, ou, mais concretamente, de *execução continuada ou periódica*, como as relativas ao direito de propriedade ou outros direitos reais (...)». «A LN aplica-se a todos os factos jurídicos (...) que se tenham iniciado na vigência da LA e que ainda estejam em curso no início da vigência da LN» (Miguel Teixeira de Sousa, *Introdução ao Direito*, Almedina, p. 282).

Referem a este propósito Castro Mendes e Teixeira de Sousa, *Manual de Processo Civil*, II Vol., p. 130: « [...] o tribunal de recurso deve aplicar a lei nova que entrou em vigor depois do proferimento da decisão impugnada, nos termos definidos nos arts. 12º e 13º CC. Por exemplo: o tribunal de recurso deve aplicar a lei nova que atribui um novo conteúdo à relação de arrendamento, ou aos deveres dos cônjuges (art. 12º, nº2, 2ª parte, CC).».

Esta interpretação do artigo 12.º do CC é a correcta e está devidamente fundamentada.

O artigo 12.º consagra a doutrina do *facto passado*, na versão de Ennecerus. Nas palavras de José Oliveira Ascensão, de acordo com aquele autor, «em todo o preceito jurídico está implícito um «desde agora», um «daqui por diante». Mas esse *desde agora* tem um significado distinto quando se refere a um

facto, cujo efeito se determina, e quando se refere a um direito subjectivo a que se atribua um certo conteúdo. No primeiro caso refere-se unicamente aos factos futuros daquela espécie, no segundo a todo aqueles direitos, quer existam já quer não» (*O Direito, Introdução e Teoria Geral, Uma perspectiva Luso-Brasileira*, 10.ª ed., Almedina, Coimbra, 1997:552/553).

Concretizando esta ideia, o artigo 12.º, 2 distingue, numa primeira parte, a lei que dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, a qual se aplica só aos factos novos, e, numa segunda parte, a lei que dispuser sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, a qual se aplica às próprias situações já constituídas.

No caso ocorrente, como diz o acórdão impugnado, a lei nova versa sobre «*o conteúdo do direito de propriedade do condómino sobre a sua fração - cf. Artigo 1420º do Código Civil - e sua articulação com os direitos dos demais condóminos*)», ou seja aplica-se esta segunda parte do artigo 12.º CC.

A propriedade, e particularmente a imóvel, não pode ficar indiferente às novas leis. Defender, como parece ser o entendimento da recorrente, que só seria compatível com a regra de não retroactividade a aplicação da lei antiga a toda e qualquer situação que tenha no passado a sua origem, conduziria a soluções absurdas. Qualquer direito de propriedade constituído num passado remoto, apesar de toda a evolução e modificações sociais entretanto ocorridas, seria regido pelas Ordenações do Reino ou mesmo leis anteriores (O. Ascensão, op. cit:542).

A aplicação da lei nova aos direitos reais constituídos à sombra da lei antiga não se mostra algo de ilegal ou inaceitável, não constituindo argumento em contrário, a alegação de que já tinha sido aplicada a lei antiga em sentença impugnada à sombra da qual se criaram expectativas jurídicas (já depois do acórdão recorrido, cfr. Ac. RP de 28.4.2025, Proc. 104/23).

Na verdade, estamos , *in casu*, a falar de direitos subjectivos e não de expectativas jurídicas, e de uma sentença não transitada, logo sem o valor de última palavra.

iii. Da aplicabilidade do AUJ n.º 4/2022

O acórdão recorrido argumentou a propósito deste ponto: «Atento o regime decorrente do novo Artigo 6º-B, nº4 (*“ 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”), a doutrina do AUJ nº 4/2022 caducou porquanto se alterou – em termos essenciais – o quadro legal subjacente à prolação do dito AUJ».

Também neste caso a Relação tem razão: quando o legislador, depois da jurisprudência ter sido uniformizada com determinado conteúdo, estipula algo de diferente ou contrário a esse conteúdo, faz caducar a doutrina do acórdão (cfr. em relação aos assentos, mas aplicável, *a fortiori*, aos acórdãos uniformizadores, Miguel Teixeira de Sousa, «Sobre a inconstitucionalidade da conversão do valor dos assentos-Apontamentos para uma discussão», ROA, 1996:716)

iv. Das limitações ao exercício do direito de propriedade pelo título constitutivo e regulamento do condomínio.

Dizem os recorrentes que a utilização da fracção pelos réus como alojamento local viola o *título constitutivo do Condomínio 1*, designadamente no que respeita às seguintes «Afetações e limitações»:

«c) destinar qualquer fração a atividades ou uso que possa perturbar a tranquilidade dos condóminos;

j) Constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das frações por diversos utentes;

k) utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços».

Em relação a este ponto o Tribunal da Relação argumentou: «No que tange à argumentação utilizada pelo tribunal *a quo* radicada na perturbação da tranquilidade dos condóminos, bem como derivada da limitação referida em ii. c) (destinar a fração a atividades ou uso que possa perturbar a tranquilidades dos condóminos), esse raciocínio é infirmado pela circunstância de os autores terem alegado adrede factos, os quais foram julgados não provados. Tratando-se de uma atividade devidamente licenciada em termos administrativos, a reação a efeitos nocivos só é admitida a partir do momento em que o prejuízo se torne efetivo (cf. Artigo 1347º, nºs 1 e 2, do Código Civil, por analogia).

Quanto à limitação constante do título constitutivo atinente à proibição de constituição sobre as frações de direitos que permitam a utilização partilhada por diversos utentes (al. j)), esta terá de ser interpretada face à realidade legal e social existente à data da constituição da propriedade horizontal, em 1990. Como bem referem os apelantes, o sentido útil da proibição é o precluir a constituição de direitos reais de habitação periódica sobre as frações, sendo que o Decreto-lei nº 355/81, de 31.12, havia regulado tal regime, afirmando-se que *«O que se pretende com o presente diploma é criar um novo direito real - o direito de habitação periódica - que, na prática, equivale a um regime de propriedade fracionada, já não por segmentos horizontais, mas por quotas-partes temporais, garantindo melhor os investidores, que neste momento, através da modalidade vulgarizada pelos títulos de férias, têm apenas acesso à proteção legal precária de tipo obrigacionista.»* Com tal proibição, bem como com a proibição de utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais ou de serviços, não podia a outorgante da constituição da propriedade horizontal, em 1990, reportar-se a uma realidade social e jurídica (o alojamento local) que ainda não existia e que só veio a ter a primeira regulação legal volvidos dezoito anos através do Decreto-lei nº 39/2008, de 7.3. *(elementos literal e histórico aplicados à interpretação do título constitutivo da propriedade horizontal)*.

Conforme já foi acima referido, as referências feitas ao alojamento local como *“prestação de serviço”* não são vinculativas quanto à natureza do seu regime. O cerne do alojamento local assenta no facultar o gozo do imóvel, proporcionando ao beneficiário um direito pessoal de gozo, reconduzível ao arrendamento ou à hospedagem.

Mesmo que se entenda que a atividade de alojamento local integra a prestação de serviços em sentido estrito (o que não se aceita), certo é que a norma imperativa decorrente do nº4 do Artigo 6º-B aditado pelo Decreto-lei nº 76/2024 sempre prevaleceria e afastaria uma disposição do título constitutivo da propriedade horizontal ou de regulamento de condomínio que proibisse genericamente a prestação de serviços na fração, ocorrendo supervenientemente a atividade de alojamento local na fração (cf. Artigo 294º do Código Civil). Na verdade, a proibição do exercício da atividade de alojamento local no título constitutivo tem de ser expressa e reportada especificamente ao alojamento local e não a uma genérica prestação de serviços (cf. nº4 do Artigo 6º-B).

Em síntese, face ao quadro legal atualmente vigente, a articulação entre o exercício da atividade de alojamento local e o regime da propriedade horizontal tem como traços essenciais: i) É admissível a exploração de estabelecimento de alojamento local em fração autónoma, independentemente de tal fração se destinar a habitação nos termos do título constitutivo, *salvo se* o título constitutivo da propriedade horizontal proibir o exercício de tal atividade ou se a mesma for proibida pelo regulamento de condomínio estando este integrado no título constitutivo (Artigo 6º-B, nº4, do Decreto-lei nº 128/2014, de 29.8 a redação do Decreto-lei nº 76/2024, de 23.10; **proibição originária**);

ii) A assembleia de condóminos pode criar ou alterar o regulamento do condomínio, proibindo o exercício da atividade de alojamento local, exigindo-se uma maioria representativa de 2/3 da permissão do prédio, sendo que essa deliberação só produz efeitos para o futuro (*ex nunc*), aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação (Artigo 6º-B, nº5; **proibição superveniente**);

iii) 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 em fração autónoma com fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara territorialmente competente (Artigo 9º, nº2; **proibição superveniente reativa sujeita a condição**). Feita essa solicitação, o presidente da câmara das duas uma: (i) após audiência prévia, determina o cancelamento do registo (nºs 5 e 6); (ii) pode convidar os intervenientes à obtenção de um acordo com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições (nº12).

iv) A exploração de alojamento local está também sujeita a limitações legais objetivas, nomeadamente: é vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75/prct. do número de frações existentes no edifício (artigo 11º, nº4); na modalidade de *hostel* em edifício em que coexista habitação, é necessária autorização dos condóminos para o efeito (Artigos 4º, nº4 e 6º, nº2, al. f)); na modalidade de “quarto”, este tem de se integrar na residência do titular da exploração e esta tem de corresponder ao seu

domicílio fiscal, com o limite máximo de três unidades (Artigo 3º, nº7); o município pode aprovar regulamento que preveja a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, impondo limites quantitativos à instalação de novos alojamentos locais (cf. Artigos 4º, nºs 5 a 7, 15º-A e 15º-B).

Conforme foi analisado, o caso em apreço subsume-se ao cenário enunciado em (i) na parte permissiva, não estando demonstrado que o título constitutivo da propriedade horizontal proíba o exercício do alojamento local ou que este esteja proibido pelo regulamento de condomínio integrado no título constitutivo.

Termos em que, sendo desnecessárias outras considerações, deve a apelação ser julgada procedente».

Mais uma vez não podemos deixar de estar de acordo, no essencial, com o segundo grau.

Vejamos.

Quanto à hipotética perturbação da tranquilidade dos condóminos, toda a matéria que na petição inicial a tal propósito foi alegada, ficou não provada.

Com efeito, o primeiro grau deu como não provado, sem alteração, o seguinte:

- i) A perturbação do descanso e da tranquilidade do autor AA, e dos restantes condóminos, também se mostra afectada pela entrada e permanência dos clientes do alojamento local que ficam instalados na fracção que é propriedade dos réus.
- ii) Clientes esses que, não raras vezes, adoptam comportamentos barulhentos e a horas menos próprias, sobretudo à noite em que falam bastante alto, arrastando as malas pelas zonas comuns, bem como no interior da fracção.
- iii) O acesso ao Condomínio de todos aqueles que usam a fracção dos réus a título de alojamento local, tem resultado no incómodo permanente, insegurança e invasão da privacidade do autor AA, bem como dos demais condóminos residentes.
- iv) O destino da fracção dos réus à prática do alojamento local tem significado uma maior rotatividade de pessoas que utilizam os espaços comuns, designadamente a zona da piscina, resultando em infelizes situações como aquelas em que os próprios residentes não têm disponível qualquer espreguiçadeira e, nessa medida, acabam por se deitar na relva ou, até

mesmo, por abandonar a dita zona comum, não usufruindo do que é deles por direito.

v) Acrescendo, ainda, repita-se, o barulho, alguma sujidade nas zonas comuns, que se traduz em papéis no chão e em paredes sujas, com o encostar das mãos e das malas de viagem, comportamentos que são demonstrativos da falta de civismo dos hóspedes que utilizam, indevidamente, a identificada fracção.

vi) E todos aqueles comportamentos traduzem-se no acréscimo de despesas para o condomínio, quer ao nível da limpeza, quer de pequenas reparações que são também fruto do aumento da utilização dos transeuntes que vão utilizando a fracção que pertence aos réus por via do alojamento local.

Quanto às restantes limitações importa reter o seguinte.

O preâmbulo do DL **76/2024, de 23 de outubro, refere que a alteração** ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 128/2014](#), de 29 de agosto, teve como objectivo criar condições *para que a atividade do alojamento local se CONSOLIDE*, com respeito dos direitos de iniciativa privada, de propriedade privada e de habitação, constitucionalmente consagrados.

O artigo 2.º, 1, sobre a noção de estabelecimento de alojamento local, dispõe que se **consideram** estabelecimentos de alojamento local aqueles que **prestam serviços de alojamento temporário**, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

Esta norma deve conjugar-se com o preceituado no artigo 4.º, 1, de acordo com o qual, para todos os efeitos, a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, **da atividade de prestação de serviços de alojamento**, e com o artigo 16.º, 1 segundo o qual em todos os estabelecimentos de alojamento local deve existir um titular da exploração do estabelecimento, a quem cabe o **exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento** .

Isto no que se refere á prestação de serviços.

Por outro lado, o artigo 3.º dispõe que os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se em várias modalidades, designadamente, apartamento, considerando-se "apartamento" o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, acrescentando Artigo 11.º que a capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento

local, com exceção da modalidade de "quartos" e "hostel", é de nove quartos e de 27 utentes (1), sendo que, na modalidade apartamento, a capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala (2) e que se tiverem condições adequadas, podem ser instaladas, nas unidades de alojamento local, camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas (3).

Isto no que tange à utilização «partilhada» das fracções destinadas ao alojamento local.

Quer isto dizer que, quer a prestação de serviços, quer a partilha dos apartamentos, fazem parte da «natureza da coisa»-ALOJAMENTO LOCAL.

Dito de outro modo: não há alojamento local sem prestação de serviços aos utilizadores, havendo também, na maioria dos casos, utilização partilhada da fracção por variados utentes.

Ora o artigo 6.º-B, 4 estipula 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 fracção 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 fracções.

Perante esta norma imperativa, a limitação ao exercício da actividade de alojamento local por parte de um condómino só pode derivar da proibição do exercício dessa actividade consagrada 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).

Não pode ser outra a interpretação do regime do alojamento local, independentemente de, na data de constituição da propriedade horizontal (1990), não se encontrar sequer regulamentada a figura, no nosso ordenamento (sobre a evolução do regime do alojamento local até às últimas alterações do regime, Rui Pinto Duarte, «O alojamento local e a propriedade horizontal», *Propriedade Horizontal, Jornadas*, Gestlegal, 2024:111).

Isto porque as normas constantes do título constitutivo da propriedade horizontal e do regulamento do condomínio, por um lado, e as normas do regime do alojamento local, por outro, encontram-se numa relação de concurso, configurável em termos de especialidade: estas últimas normas regem sobre um tipo específico de serviços, integrando uma disciplina nova aplicável a um tipo diferente de relações jurídicas, cujo regime prevalece sobre as normas gerais aplicáveis ao condomínio (*lex specialis derogat lex generali*).

Por isso, a solução a que chegou o segundo grau deve ser secundada.

Vencida, a recorrente suportará a totalidade das custas do recurso (artigo 527.º, 1 e 2 CPC).

Pelo exposto, acordamos em julgar improcedente o recurso, e, consequentemente, em confirmar o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

15.01.2026

Luís Correia de Mendonça (Relator)

Luís Espírito Santo

Maria Olinda Garcia