Acórdão do Tribunal da Relação do Porto

Processo:	**14812/24.6T8PRT.P1**
Nº Convencional:	**JTRP000**
Relator:	**ISABEL FERREIRA**
Descritores:	**CONDOMÍNIO** **ALOJAMENTO LOCAL** **ESPAÇOS COMUNS** **PERSONALIDADE JURÍDICA CONDOMÍNIO** **FRAÇÃO AUTÓNOMA** **PODERES FUNCIONAIS ADMINISTRADOR**
Nº do Documento:	**RP202607141414812/24.6T8PRT.P1**
Data do Acordão:	**14-07-2026**
Votação:	**MAIORIA COM 1 VOT VENC**
Texto Integral:	**S**
Privacidade:	**1**
Meio Processual:	**APELAÇÃO**
Decisão:	**INDEFERIDO**
Indicações Eventuais:	**3.ª SECÇÃO**
Área Temática:	**.**
Sumário:	I - Só é reconhecida personalidade jurídica ao condomínio para as acções referidas no artigo 12.º, al. e), do Código de Processo Civil, que são as que se inserem nos poderes funcionais do administrador previstos no artigo 1436.º do Código Civil ou atribuídos pela assembleia de condóminos, quanto a questões relativas às partes comuns do edifício. II - Se o pedido formulado na acção e a sua causa de pedir respeitam a uma fracção autónoma, tal não contende com as partes comuns do edifício, pelo que o condomínio não tem personalidade judiciária para tal, antes a tendo os condóminos, agindo em nome próprio.
Reclamações:	
Decisão Texto Integral:	Proc. n.º 14812/24.6T8PRT.P1

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - Condomínio do Edifício ..., sito na Rua ..., no Porto, representado pela respectiva administração, intentou, no Juízo Local Cível do Porto do Tribunal Judicial da Comarca do Porto, **acção declarativa**, com **processo comum**, contra **AA** e mulher, **BB**, pedindo se:
a) declare "ilegal a utilização para estabelecimento de alojamento local" dada pelos RR. à fracção autónoma designada pela letra "K";
b) condenem os RR. "a cessar imediatamente a utilização que fazem da fração K e reintegra-la no seu destino específico de habitação";
c) condenem os RR. "no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor diária de €150,00 desde a data do transito em julgado da presente decisão e ate efetivo cessação da atividade de alojamento local";
d) condenem os RR. "ao pagamento a título de indemnização, a ser entregue ao Condomínio", da quantia de € 5.000,00, "pelos custos que tem vindo a suportar pelo desgaste do edifício e manutenção deste, pela extensa utilização que lhe é dada pelos seus hospedes turistas".
Alegou para tal que os RR. são proprietários da fracção autónoma situada no edifício do qual o A. é condomínio, identificada no art. 2º da petição inicial, a qual, segundo o respectivo título constitutivo da propriedade horizontal, se destina a habitação, mas os RR. vêm-na utilizando para exploração de alojamento local, sem solicitar qualquer consentimento aos restantes condóminos.
Os RR. contestaram, invocando, além do mais, a excepção de falta de personalidade

judiciária do A., na medida em que a questão suscitada na presente acção não respeita à administração das partes comuns, nem se insere no âmbito dos poderes do administrador.
Foi realizada audiência prévia, por se vislumbrar a "possibilidade de conhecimento imediato do mérito da causa", "tendo em conta, designadamente, a alteração legislativa introduzida pelo D.L. 76/2024 de 23/10", dando-se oportunidade às partes de se pronunciarem.
Após, foi elaborado despacho saneador, onde se julgou verificada a excepção dilatória de falta de personalidade judiciária do A. e, consequentemente, se absolveram os RR. da instância.
Desta decisão veio o A. interpor recurso, tendo, na sequência da respectiva motivação, apresentado as seguintes **conclusões**, que se transcrevem:
«Face ao exposto, é inequívoco que o condomínio possui personalidade judiciária para defender os interesses comuns dos condóminos, conforme estabelecido no artigo 6.º do Código de Processo Civil.
23. A decisão do tribunal a quo, ao considerar que o condomínio não possui essa personalidade, contraria a orientação dominante da jurisprudência dos tribunais superiores.
24. O **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa**, proferido em 2 de abril de 2025, no processo n.º 4966/23.4T8FNC.L1-7, reconhece expressamente que a assembleia de condóminos pode, por deliberação fundamentada aprovada por mais de metade da permilagem 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.
25. Além disso, o **Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça**, proferido em 7 de novembro de 2019, no processo n.º 25192/16.3T8PRT.P1.S1, estabelece que, no regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo de que certa fração se destina a habitação deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.
26. Estas decisões judiciais reforçam a legitimidade do condomínio para atuar em defesa dos interesses comuns dos condóminos, especialmente quando há perturbações causadas por atividades como o alojamento local.
27. Portanto, deve ser revogada a decisão recorrida, reconhecendo-se a personalidade judiciária do condomínio e a legitimidade do administrador para agir em seu nome, permitindo o prosseguimento da ação e a apreciação do mérito da causa.».
Os RR. apresentaram contra-alegações, defendendo que deve ser negado provimento ao recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

***

II - Considerando que o objecto do recurso, sem prejuízo de eventuais questões de conhecimento oficioso, é delimitado pelas suas conclusões (cfr. arts. 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do C.P.C.), é **uma** única a **questão** a tratar:
a) personalidade judiciária do condomínio.

**

Apreciemos então, sendo a factualidade relevante a que consta do relatório que antecede.
A propriedade horizontal constitui "um direito real que combina a propriedade e a compropriedade, fundindo-se tais direitos para constituir uma unidade nova" (Moitinho de Almeida, Propriedade Horizontal, 2ª ed., pág. 13).
A existência desta forma de propriedade deve-se ao facto de em tais edifícios existirem fracções que constituem unidades independentes, distintas e isoladas entre si (cfr. art. 1415º do C.C.), e, por isso, susceptíveis de individualização e de pertença a diferentes proprietários, mas, simultaneamente, aqueles edifícios não deixarem de constituir uma estrutura unitária e serem constituídos por partes - como as paredes exteriores do edifício, a entrada, o telhado, as escadas ou os corredores - que estão na dependência funcional de cada uma das fracções, na medida em que são necessárias para a utilização e gozo normal de cada uma delas pelos respectivos proprietários.
Com efeito, tais partes são necessariamente usadas por todos os (ou alguns dos) condóminos, pois "cada uma das fracções resultantes da divisão não tem autonomia

estrutural e só adquire autonomia funcional através da utilização de partes do edifício que necessariamente estão afectadas ao serviço de outras fracções" (P. Lima e A. Varela, Código Civil anotado, vol. III, 2ª ed. revista e actualizada, 1987, pág. 393).
Têm, pois, de ser partes comuns a todos os condóminos.
Não obstante a sua descrita configuração especial, não deixa de estar-se, na propriedade horizontal, perante uma forma de direito de propriedade, logo sujeita também ao estatuto legal dos direitos reais e dentro destes do direito de propriedade.
Até porque, conforme dispõe o art. 1420º, nº 1 do Código Civil, *cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício*.
Sendo que, no que concerne às partes comuns, "os condóminos estão sujeitos, antes de mais, às regras fixadas no capítulo da propriedade horizontal", valendo "o regime geral da compropriedade", "nos pontos sobre que não exista regulamentação específica" (P. Lima - A. Varela, Código Civil anotado, vol. III, 2ª ed. revista e actualizada, 1987, pág. 417).
"Ambos os direitos do condómino estão sujeitos a limitações, umas de carácter geral, outras de natureza especial.
Por um lado, estão sujeitos às restrições provenientes das relações de vizinhança (…), por causa da contiguidade das suas fracções, e às limitações próprias da compropriedade de imóveis (art. 1422.º, n.º 1).
Por outro lado, a circunstância de as diversas fracções autónomas constituírem partes componentes do mesmo edifício, ao qual pertencem ainda as partes comuns que as completam, cria vínculos de índole especial entre os condóminos, como os resultantes do disposto no n.º 2 do artigo 1422.º" (*idem*, pág. 418).
Efectivamente, o direito de propriedade está limitado "pela função social ou económica que desempenha", sendo que a peculiar fisionomia da propriedade horizontal "requer especial atenção à interdependência dos condóminos no uso e fruição do prédio, com relevo para a comodidade e tranquilidade destes e para a sua segurança e a do edifício" (Rui Vieira Miller, A Propriedade Horizontal no Código Civil, 3ª ed., pág. 174).
E no caso concreto da propriedade horizontal, "a estreita comunhão em que vivem os condóminos, como co-utentes de um mesmo edifício, sujeita-os a limitações que a lei não impõe ao proprietário normal e que são reclamadas pela necessidade de conciliar os interesses de todos ou de proteger interesses de outra ordem" (J.A. Aragão Seia, Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios, 2ª ed., revista e actualizada, pág. 100, citando P. Lima e A. Varela).
Ora, "as restrições previstas na lei para o exercício do direito de propriedade horizontal são verdadeiros direitos reais" e, "no caso de violação de um direito real, ao respectivo titular cabe a faculdade de auto-defesa ou de actuação judicial, não sendo impeditiva desta a existência de autorização ou licença administrativa que permita a alguém a actuação que o titular do direito impugna" (Moitinho de Almeida, Propriedade Horizontal, 3ª ed., págs. 64 e 65, citando Oliveira Ascensão).
Tanto assim que, no art. 1422º, nº 1, do Código Civil, se determina que *os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis*.
No nº 2 do mesmo artigo estabelecem-se limitações especiais para os condóminos, enquanto proprietários de fracções individualizadas de um edifício que, apesar das fracções, constitui no seu todo uma estrutura unitária.
Por seu turno, no art. 1425º do Código Civil, estabelecem-se limitações especiais aos mesmos condóminos, mas agora considerados conjuntamente, enquanto comproprietários das partes comuns, já que, não obstante tratar-se de uma estrutura unitária, esta também existe em função das fracções individualizadas que a constituem, destinando-se as parte comuns precisamente a tornar possível a fruição singular de cada uma dessas fracções pelos seus respectivos proprietários.
Devido a esta peculiar fisionomia da propriedade horizontal, não obstante o condomínio não ter personalidade jurídica, a lei confere-lhe personalidade judiciária, *relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador* (art. 12º, al. e), do C.P.C.).
As funções do administrador são as que constam do art. 1436º, nº 1, do Código Civil, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia - sendo certo que estas sempre terão que o ser no âmbito da administração das partes comuns, posto que, em conformidade com o disposto no art. 1430º, nº 1, do Código Civil, o administrador é um órgão executivo, cuja competência respeita precisamente às partes comuns do edifício, e a assembleia "apenas poderá incumbir o administrador de poder que ela própria tenha, a saber o de administração das partes comuns do edifício" (cfr. Ac. da R.L. de 13/02/2025, com o nº de proc. 12005/22.6T8LSB.L1-2, publicado em www.dgsi.pt -

sublinhado nosso).
Efectivamente, a referida condição dos condóminos de "co-utentes de um mesmo edifício" determina a necessidade de existirem formas especiais de administração das partes comuns e de serem tomadas decisões quanto às partes comuns e, nos casos em que a lei restringe a liberdade do exercício singular do direito de propriedade, quanto às fracções individualizadas, daí a existência de órgãos administrativos, no caso o administrador e a assembleia de condóminos (cfr. art. 1430º do Código Civil), e de um órgão deliberativo, no caso a assembleia de condóminos, como decorre do art. 1432º do Código Civil.
Donde, como se diz na decisão recorrida, "*o condomínio só tem personalidade judiciária nas acções em que estejam em causa as funções do seu administrador previstas no nº 1 do art. 1436º do CC - ou seja, as previstas nas suas alíneas e as que lhe sejam atribuídas pela assembleia.*
Ora, como vimos, as funções do administrador estão limitadas às partes comuns do edifício - pois é esta a esfera de actuação quer do próprio, quer da assembleia de condóminos, nos termos do referido art. 1430º, nº 1, do CC. Assim, mesmo no caso de lhe serem atribuídas outras funções pela assembleia além das previstas nas alíneas do referido nº 1, as mesmas só podem reportar-se à administração das partes comuns, conforme imposto pelo referido art. 1430º, nº 1, do CC.".
Portanto, só é reconhecida personalidade jurídica ao condomínio para as acções referidas no art. 12º, al. e), do Código de Processo Civil, as que se inserem "nos poderes funcionais do administrador previstos no art. 1436º ou que lhe foram atribuídos pela assembleia de condóminos", devendo nelas demandar ou ser demandado como parte o próprio condomínio (…) representado pelo administrador, pois é a este a quem compete estar em juízo em nome daquele (art. 1437º do C. Civil e art. 15º do CPC).
Em qualquer dos casos - a exercitar aqueles poderes funcionais específicos do administrador ou a exercitar outros poderes funcionais que lhe foram atribuídos pela assembleia - aquelas acções devem ter sempre por objecto questões relativas às partes comuns do edifício.
Fora do âmbito dos poderes específicos que legalmente competem ao administrador ou que lhe foram atribuídos pela assembleia, o condomínio não tem personalidade judiciária e, como tal, querendo os condóminos agir judicialmente terão que o fazer em nome próprio (Ac. da R.P. de 22/05/2023, com o nº de proc. 1415/16.8T8PVZ.P1, publicado em www.dgsi.pt - sublinhados nossos).
Assim, se o pedido formulado na acção e a sua causa de pedir respeitam a uma fracção autónoma, tal não contende com as partes comuns do edifício, pelo que o condomínio não tem personalidade judiciária para tal, antes a tendo os condóminos em nome próprio - sendo, afigura-se-nos, unânime a jurisprudência publicada sobre a questão (cfr., além dos citados, os Acs. R.P. de 09/05/2024, com o nº de proc. 20440/22.3T8PRT.P1, de 20/02/2025, com o nº de proc. 1641/23.3T8PVZ.P1, e de 20/04/2026, com o nº de proc. 305/25.8T8PVZ.P1, da R.L. de 15/09/2022, com o nº de proc. 20170/21.3T8LSB.L1-2, de 21/11/2023, com o nº de proc. 18368/22.6T8LSB.L1-7, de 20/02/2025, com o nº de proc. 30416/22.5T8LSB.L1-6 e de 28/04/2026, com o nº de proc. 5400/22.2T8LSB-A.L1-7, da R.G. de 11/07/2024, com o nº de proc. 2207/20.5T8BCL.G1, e de 18/12/2024, com o nº de proc. 1543/23.2T8GMR.G1, e do S.T.J. de 10/05/2021, com o nº de proc. 90/19.2T8LLE.E1.S1, e de 11/11/2025, com o nº de proc. 1549/23.2T8GMR.G1.S1).
No caso concreto, a pretensão do A. respeita à cessação da utilização da fracção dos RR. para a actividade de alojamento local, voltando a ser utilizada para habitação.
O que significa que está em causa uma questão relacionada com uma fracção autónoma e não com as partes comuns.
Na verdade, embora a situação interfira com as relações estabelecidas por todos os condóminos entre si, e possa ser do interesse comum resolvê-la, na medida em que o uso da fracção implica também utilização de partes comuns para acesso àquela, o que pode causar incómodos aos restantes condóminos, tal não respeita às partes comuns.
E o facto de a assembleia de condóminos poder deliberar sobre o fim a que se destinam as fracções, designadamente quando estejam em causa alterações ao título constitutivo (cfr. arts. 1419º e 1422º, nº 4, do C.C.) ou a proibição do exercício da actividade de alojamento local (cfr. art. 6º-B, nºs 4 e 5, do D.L. nº 128/2014, de 29/08, na redacção do D.L. nº 76/2024, de 23/10), não significa que estejam em causa partes comuns, nem interfere com as normas atinentes à personalidade judiciária.
Uma coisa é a deliberação sobre o fim das fracções ou sobre as limitações ao exercício do direito de propriedade singular, outra coisa é o exercício do direito de acção para compelir o proprietário incumpridor a respeitar as decisões do conjunto de condóminos.
Quer dizer, sendo sempre tomadas as deliberações pela assembleia de condóminos,

se as mesmas respeitarem às partes comuns, pode o condomínio recorrer à via judicial para as executar, dispondo de personalidade judiciária para tal. Se respeitarem às fracções autónomas, o recurso à via judicial compete aos condóminos individualmente considerados.
Logo, é de concluir que, no caso, estando em causa a eventual limitação da utilização de uma fracção autónoma, a acção não se insere no âmbito dos poderes do administrador, nem mesmo por via da sua atribuição pela assembleia de condóminos, pelo que o condomínio não tem personalidade judiciária para interpor a presente acção, devendo ser os condóminos a propô-la por si, agindo em nome próprio.
Não colhe o argumento do recorrente de apelo aos Acs. do S.T.J. aludidos nas conclusões do recurso, pois em nenhum deles se colocou a questão da personalidade judiciária, para além de que, em ambos, intervinham, ao lado do condomínio, um ou mais condóminos individuais.
Salvo as situações especiais do art. 14º do C.P.C. (onde não se enquadra o caso dos autos), a falta de personalidade judiciária é insanável.
Conclui-se, pois, pelo bem fundado da decisão recorrida quando julgou verificada a excepção dilatória de falta de personalidade judiciária do A. relativamente a todos os pedidos formulados, não merecendo acolhimento a pretensão do recorrente.

*

Em face do resultado do tratamento da questão analisada, é de concluir pela não obtenção de provimento do recurso interposto pelo A. e pela consequente confirmação da decisão recorrida.

***

III - Por tudo o exposto, acorda-se em negar provimento ao recurso, confirmando-se a decisão recorrida.

**

Custas da apelação pelo recorrente (art. 527º, nºs 1 e 2, do C.P.C.).

*

Notifique.

**

Sumário (da exclusiva responsabilidade da relatora - art. 663º, nº 7, do C.P.C.):
.....
.....
.....

*

datado e assinado electronicamente

*

Porto, 14/7/2026.

Álvaro Monteiro (Vencido nos termos da declaração que segue)
[Voto vencido do Juiz Desembargador Álvaro Monteiro: Com todo o respeito pela posição que fez vencimento, discordo da decisão que considera ser de negar provimento ao recurso e manter a decisão recorrida que considerou haver falta de personalidade judiciária do Condomínio.
Desacordo que, resumidamente, decorre das seguintes reflexões.
Na acção é peticionado:
a) declare "ilegal a utilização para estabelecimento de alojamento local" dada pelos RR. à fracção autónoma designada pela letra "K";
b) condenem os RR. "a cessar imediatamente a utilização que fazem da fração K e reintegra-la no seu destino específico de habitação";
c) condenem os RR. "no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor diária de €150,00 desde a data do transito em julgado da presente decisão e ate efetivo cessação da atividade de alojamento local";
d) condenem os RR. "ao pagamento a título de indemnização, a ser entregue ao Condomínio", da quantia de € 5.000,00, "pelos custos que tem vindo a suportar pelo desgaste do edifício e manutenção deste, pela extensa utilização que lhe é dada pelos seus hospedes turistas".

Encontramo-nos no âmbito da propriedade horizontal, tendo um condómino dado como fim à sua fracção a serviços de alojamento temporário a turista.
É invocado na causa de pedir que a utilização da fracção para AL pelo condómino afecta todo o condomínio, desde logo, a utilização das partes comuns, havendo custos acrescidos pelo desgaste do edifício e manutenção deste, dada a extensa utilização que lhe é dada pelos seus hospedes turistas e que levou à dedução do pedido sob a alínea d).
Nos termos do art. 11.º/1 do Código de Processo Civil a personalidade judiciária consiste na susceptibilidade de ser parte num processo de natureza civil.
O conceito de parte é aqui utilizado no sentido formal, de modo a abranger aquele que requer ou contra quem é requerida a providência judiciária a que visa a acção, vide Gonçalo Oliveira Magalhães in Julgar nº 23, pag 1.
A lei confere lei personalidade judiciária a determinadas entidades carecidas de personalidade jurídica - isto é, que não podem ser titulares de direitos e obrigações, neste sentido o legislador veio estatuir a extensão da personalidade judiciária no artº 12º do CPC, entre as quais se prevê na alínea e) o condomínio, segundo o qual este possui personalidade judiciária resultante da propriedade horizontal, relativamente às ações que se inserem no âmbito dos poderes do administrador.
Do exposto decorre que a medida da personalidade judiciária do condomínio coincide com a das funções do administrador, falecendo a personalidade judiciária do condomínio caso as acções se situem fora dos poderes do administrador do condomínio, obrigando os condóminos a agir em juízo em nome próprio.

Decorre do artº 1436º do C. Civil:
1 - São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:
g) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada;
m) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio.

Reconduzindo-nos ao caso sub iudicio, está em causa a afectação de uma fracção de um condómino ao alojamento local, facto que afecta todo o condomínio, desde logo, pela utilização das partes comuns, havendo custos acrescidos pelo desgaste do edifício e manutenção deste, dada a extensa utilização que lhe é dada pelos seus hospedes turistas e que levou à dedução do pedido sob a alínea d).
Ou seja, tal situação afecta a utilização dos espaços comuns, o que é da competência do administrador do condomínio, pelo que, com todo o respeito pela posição maioritária no acórdão, tem de se entender que o Condomínio tem personalidade judiciária, porquanto a afectação da fracção a serviços de alojamento temporário a turista tem consequências nefastas para a utilização dos espaços comuns, tal como conformada a acção pela Autora, quer a nível da causa de pedir, quer quanto ao

pedido.
Em suma, considero, no caso concreto, inexistirem fundamentos para negar provimento ao recurso, porquanto a afectação da fracção ao alojamento local afecta de forma manifesta a utilização dos espaços comuns, está imbrincada com a utilização dos espaços comuns, não sendo dissociável a afectação da fracção/uso dos espaços comuns.
Ora, tendo o administrador poderes para actuar no âmbito das funções que lhe sejam atribuídas pela assembleia de condóminos, bem como realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns, artº 1436º, nº 1 e alínea a) do CC, tem se entender ter o Condomínio, aqui Autora, personalidade judiciária.

Assim, voto vencido por considerar que devia a decisão recorrida ser revogada e dado provimento ao recurso.**]**

Paulo Dias da Silva