



## Alojamento Local em Prédios Habitacionais

### Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), de 22 de março de 2022, no âmbito do Proc. n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-ARUJ, debruça-se sobre a questão de **uma fração autónoma utilizada para Alojamento Local (AL) poder ou não violar o título constitutivo da propriedade horizontal por se destinar a habitação**, tendo em consideração o disposto no Regime da Propriedade Horizontal consagrado no Código Civil e no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto.

A decisão do STJ acolheu a posição dos tribunais do Porto, que em primeira instância consideraram “ilegal” a utilização de fração de um prédio, situado na zona da Sé, no Porto, para estabelecimento de alojamento local. Essa decisão foi confirmada pela Relação, que condenou os réus “a cessar imediatamente a utilização dada” e ao pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, no valor diário de 150 euros, desde a data do trânsito em julgado da sentença até à efetiva cessação da mesma.

## ARGUMENTAÇÃO DOS ACÓRDÃOS ANTERIORES

Nos termos do **ACÓRDÃO RECORRIDO**, a atividade de AL não integra o conceito de habitação, sendo antes uma atividade que reveste natureza comercial, e o conceito de habitação um conceito que se mostra distinto do conceito de utilização da mesma para AL. Confere a cada condómino o direito de se opor a que qualquer das frações dos restantes condóminos seja usada para fim diverso do que lhe é destinado no título constitutivo.

Já segundo o **ACÓRDÃO FUNDAMENTO**, o AL não é verdadeiramente um ato de comércio, mas ainda que assim se considerasse, na cedência onerosa da fração autónoma a turistas, esta destina-se a habitação e não à própria atividade comercial.

## O QUE DIZ O ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE 22 DE MARÇO?

O **ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR** segue a mesma linha de pensamento e vem esclarecer, em primeiro lugar, que a questão consiste em saber se o exercício da atividade de alojamento local em fração autónoma destinada a habitação constitui, ou não, uso diverso do fim a que essa fração é destinada, tendo sempre presente que o título constitutivo de propriedade horizontal pode restringir o âmbito da finalidade do imóvel face ao que consta do projeto ou autorização de utilização.

O AL não é tributado como habitação e o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de AL não protege os direitos dos condóminos face à instalação de estabelecimentos de AL em fração autónoma destinada a habitação por parte de outro condómino.

A afetação de uma fração autónoma destinada a habitação a AL pode ou não implicar o exercício de uma atividade comercial, o que não afasta a sua natureza de afetação distinta de habitação constante do título constitutivo da propriedade horizontal.

O legislador, quando autonomizou a figura do AL, não pretendeu identificá-la como um arrendamento de curta duração: o AL, embora pressuponha condições de habitabilidade, não configura uma prestação de gozo habitacional com grau de permanência e estabilidade.

Ainda que se considere a posterior alteração ao regime do AL (pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto) que permite à assembleia de condóminos adotar uma deliberação em que se opõe ao exercício da atividade de AL em frações autónomas, esta é uma medida de reação a posteriori, distinta de uma permissão generalizada para exercício do AL a partir de uma “autorização para habitação”.

Não obstante o sentido das licenças de utilização - que não visam propriamente estabelecer as condições específicas para o exercício de cada tipo de atividade económica que em cada fração se pretende instalar e tão só indicam o fim,

como categoria de utilização genérica ou aberta - é necessário conjugar as disposições administrativas com as regras

da propriedade horizontal - o “fim” a que se destina cada fração é delimitado pelo título constitutivo. Pelo que, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil, é vedado aos condóminos dar uso diverso do fim a que é destinada a fração, sendo o fim “habitação” interpretado como “centro da vida doméstica”, não sendo por isso permitido o AL.

A solução proposta reconhece a propriedade privada, mas limita-a no âmbito das regras decorrentes do regime da propriedade horizontal. Esta solução interpretativa não contraria a letra ou o espírito do regime do alojamento local.

#### ARGUMENTAÇÃO CONTRA A POSIÇÃO DO ACÓRDÃO

O JUIZ CONSELHEIRO RIJO FERREIRA alerta que a ilicitude das explorações de AL em frações autónomas destinadas a habitação, em imóveis constituídos em propriedade horizontal, criará um enorme número de processos e uma rutura no setor. No seu voto vencido, considerou que não é líquido que o conceito de habitação não comporte também o conceito de AL ou que se tivesse pretendido a exclusão dessa atividade, propondo o recurso ao princípio da proporcionalidade - ponderação da situação mediante a invocação de uma

utilização do imóvel que coloca em causa a sua integridade ou os direitos de personalidade dos condóminos.

Por outro lado, embora tenha votado o Acórdão favoravelmente, a Juíza CONSELHEIRA MARIA OLINDA GARCIA defende que o AL constitui, efetivamente, um uso funcionalmente diverso da habitação, mas vedar aos condóminos a possibilidade de exploração de AL significará tutelar preventivamente os interesses de sossego e segurança dos condóminos em detrimento dos interesses económicos dos condóminos que pretendem a rentabilização das suas frações.

#### NOTAS FINAIS

Embora encerre a questão das diferentes interpretações legais sobre o exercício do alojamento local, esta decisão vem gerar dúvidas quanto ao funcionamento futuro desta atividade. Com a possibilidade de vir a aumentar os casos em que os proprietários não requerem a licença e sendo inevitável que surja um elevado número de conflitos judiciais, será sempre necessário uma maior clarificação da lei no que diz respeito à distinção entre a habitação como “centro de vida doméstica” e o alojamento local.

*Rita Sales Dias*  
rita.sd@caldeirapires.pt

*Rodrigo Graça*  
r.graca@caldeirapires.pt