

## AS RESTRIÇÕES AO ALOJAMENTO LOCAL

SUSANA VIEIRA

O Supremo Tribunal de Justiça (“STJ”) decidiu, em acórdão uniformizador de jurisprudência publicado no passado dia 10 de maio de 2022 que a indicação, no título constitutivo de uma propriedade horizontal, “*de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local*”.

Este acórdão surge na sequência de outras decisões, quer do próprio STJ, quer dos Tribunais da Relação de Lisboa e do Porto, de sentido contraditório quanto à admissibilidade de, numa fracção autónoma destinada a habitação, ser desenvolvida a atividade de alojamento local.

Mais do que analisar a bondade dos argumentos e da decisão adotada, o objetivo deste artigo é abordar alguns dos efeitos práticos desta decisão.

Em termos objetivos, a questão central pode colocar-se nestes termos: caso uma fracção autónoma tenha como fim, estabelecido no respetivo título constitutivo de propriedade horizontal, habitação e seja usada para alojamento local, qualquer proprietário de outra fracção autónoma poderá opor-se a esse uso, ainda que o alojamento local tenha sido instalado e registado corretamente do ponto de vista administrativo.

Caso, após o exercício deste “direito de oposição”, a atividade de alojamento local não cesse voluntariamente, o proprietário que se tenha oposto terá de recorrer a uma ação judicial para, por essa via, fazer valer o seu direito.

Quem desenvolve atualmente uma atividade de alojamento local em fracção autónoma que, de acordo com o respetivo título constitutivo, se destine a habitação, passa, deste modo, a correr um risco acrescido de cessação dessa atividade, ainda que esteja registado para o efeito e independentemente da forma como exerce essa atividade em concreto.

Trata-se de um risco que se situa no plano das relações privadas entre proprietários / condóminos e que que não está sujeito a controlo pelas câmaras municipais no âmbito do registo do alojamento local.

Com efeito, nos termos do regime jurídico do alojamento local aprovado pelo Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com a redação dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto (“**RJAL**”), o registo de um alojamento local pode ser efetuado com base numa autorização de utilização para habitação – não sendo exigido que a autorização de utilização indique um fim específico – e não é exigida a apresentação do título constitutivo da propriedade horizontal ou nem de certidão de registo predial da fracção. Apenas no caso dos *hostels* é exigida autorização da assembleia de condomínio.

Por outro lado, este “direito de oposição” não deve confundir-se com a possibilidade de, nos termos do **RJAL**, a assembleia de condóminos se opor ao exercício da atividade de alojamento local em fracções autónomas 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 e disso dar

conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal competente, que pode decidir pelo cancelamento do registo do alojamento local em questão.

Embora seja prática comum incluir no título constitutivo da propriedade horizontal a menção ao fim das frações autónomas – em conformidade com o atestado na respetiva autorização de utilização – essa menção não é legalmente obrigatória. Uma das formas de reduzir o risco indicado poderá ser, por exemplo, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Em regra, a modificação do título constitutivo exige o acordo de todos os condóminos pelo que a sua adoção deve ser bem ponderada – até por ser possível deliberar, para o alojamento local, o pagamento de uma contribuição adicional pelas despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota correspondente à fração em causa.

Quem pretenda, no futuro, iniciar a atividade de alojamento local ou investir em frações autónomas para que outros operadores aí desenvolvam essa atividade fica, do mesmo modo, sujeito ao risco de o proprietário de uma outra fração autónoma poder (e querer) este “direito de oposição”. Neste caso, previamente à realização do investimento, será aconselhável efetuar uma análise cuidada da situação jurídica da fração, de modo a assegurar as condições adequadas para a realização do investimento pretendido.

Do ponto de vista dos promotores de novos empreendimentos, o acórdão do **STJ** poderá, também fazer repensar a prática de especificar o fim das frações autónomas no título constitutivo de uma propriedade horizontal de forma tão “fechada” como tem sido comum até agora.

Por último, mas não menos importantes, os efeitos no plano administrativo. O **RJAL**, na redação em vigor, não permite à câmara municipal o controlo da finalidade prevista no título constitutivo da propriedade horizontal para a fração para a qual se pretende registar o alojamento local nem ao seu Presidente cancelar um registo de alojamento local na sequência de sentença judicial que condene o titular de um alojamento local a cessar a sua atividade na sequência de ação judicial instaurada para exercer o “direito de oposição”.

Porém, estas questões irão seguramente colocar-se muito em breve e é desejável uma resposta a nível legislativo que as clarifique e dê a todos os envolvidos - quem exerce a atividade, quem pretende investir, proprietários de frações e câmaras municipais - a segurança necessária à tomada de decisões.

*O presente artigo reflete apenas a opinião pessoal do seu autor, não vinculando a MACEDO VITORINO. As opiniões expressas neste artigo que versem sobre assuntos jurídicos são de carácter genérico, pelo que não deverão ser consideradas como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da MACEDO VITORINO, pode contactar-nos através de email dirigido a [mv@macedovitorino.com](mailto:mv@macedovitorino.com).*