

Alojamento local em fracção autónoma de prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal, com licença de utilização camarária para habitação – descompasso legislativo

Bed and breakfast installed on a plot in a building subject to the condominium regime, with a municipal license for residential use – legislative mismatches

Mónica Jardim

Resumo: No presente texto é analisada a evolução legislativa ocorrida em matéria de alojamento local instalado em fracção autónoma, de prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal, que detenha fim habitacional.

Palavras-chave: Alojamento local – Propriedade horizontal – Fração afeta a fim habitacional Direito das Coisas – Direito das Obrigações.

Abstract: This article analyzes the legislative developments that have occurred with respect to *Bed and Breakfast* installed on a plot – in a building subject to the condominium regime – with residential purposes.

Keywords: Bed and Breakfast – Condominium – Individual plot with a residential purpose. – Property Law – Law of Obligations.

Sumário: 1. Nota Introdutória; 2. Alojamentos locais em fracções autónomas de prédios sujeitos ao regime de propriedade horizontal; 3. O exercício da actividade de alojamento local em fracção que detivesse licença camarária de utilização para habitação e cujo fim fosse habitacional de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal; 4. A Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, e os alojamentos locais instalados em fracções autónomas afetas a fim habitacional; 5. O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de Outubro, e os alojamentos locais instalados em fracções autónomas afetas a fim habitacional; 6. Haverá, em 2025, Lei ou Decreto-Lei que altere o regime do alojamento local instalado em fracção autónoma afecta a fim habitacional?

1. Nota introdutória

A figura do alojamento local foi introduzida no ordenamento jurídico português, em

2008, com a publicação do Decreto-Lei 39/2008, de 7 de março¹, com o intuito de, por um lado, enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalidade e à margem da lei e, portanto, do fisco. E, por outro, assegurar que alguns estabelecimentos (v.g., pensões, motéis, albergarias e estalagens), que não reuniam os requisitos (mais exigentes) impostos pela nova legislação dos empreendimentos turísticos, pudessem continuar a prestar serviços de alojamento. Evitando-se, assim, o respectivo encerramento, com todas as consequências negativas associadas.

Precisamente por serem esses os objetivos visados, o art. 3º do Decreto-Lei 39/2008 previa:

“Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.”²⁻³

Ocorre que, desde 2008, se verificou um aumento exponencial do Alojamento Local, em virtude de uma correlação de diversos fatores socioeconômicos, dos quais salientamos os seguintes: a forte crise econômica que contribuiu para a deflação do mercado imobiliário; a intervenção da *Troika*, em Portugal, em 2011, e consequente implementação de medidas de austeridade que levaram a população a procurar as mais diversas oportunidades de negócio, como a rentabilização dos seus imóveis através do “arrendamento temporário”; o aumento da procura, por parte de turistas, de “alojamentos de proximidade” nos centros de cidade, sem que existisse oferta de qualidade para lhe dar satisfação; as alterações legislativas e os apoios ao investimento e à reabilitação que surgiram por parte das entidades públicas, de modo a incentivar a utilização de frações e prédios que se encontravam devolutos, porque degradados.

¹ Esse diploma foi, posteriormente, alterado pelo Decreto-Lei 228/2009, de 14 de setembro, e pelo Decreto-Lei 15/2014, de 23 de janeiro.

² Bastou-se, portanto, o legislador com uma qualquer autorização de utilização camarária, pois considerou que só assim atingiria os objetivos que haviam conduzido ao surgimento da nova figura legal.

³ A Portaria n. 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n. 138/2012, de 14 de maio, previu três tipos de estabelecimentos de alojamento local (o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem), estabeleceu os requisitos mínimos a observar e definiu o procedimento para inscrição/registro desses estabelecimentos junto das câmaras municipais, através do Balcão Único Eletrónico.

Em face de tal aumento do Alojamento Local, o legislador português, considerando que em causa não estava um fenómeno passageiro, mas sim um fenómeno consistente e global, e reconhecendo a sua relevância turística e fiscal, em 2014, através do Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto, veio prever um regime jurídico próprio para o Alojamento Local, *elevando-o de categoria residual para categoria autónoma*⁴⁻⁵.

Desse modo, nas palavras do legislador,

“as figuras dos empreendimentos turísticos e do alojamento local passam a ser duas figuras devidamente autónomas e recortadas (...)

Esta autonomização pretende assim assegurar que a produtos distintos se aplicam regimes jurídicos distintos, tratando de forma igual o que é materialmente igual.”

Foi o art. 2.º desse diploma legal que passou a conceder a noção de alojamento local, do modo que de seguida se transcreve:

“1– Consideram-se «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.

2– É proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei 39/2008, de 7 de março [...].”

Quanto às modalidades de Alojamento Local, o Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto, no art. 3.º continuou a prever a *moradia, o apartamento e os estabelecimentos de hospedagem*.

Sendo a modalidade de *quartos acrescentada pela Lei 62/2018, de 22 de agosto*⁶.

⁴ Essa foi a expressão usada pelo legislador no preâmbulo do Decreto-Lei n. 128/2014, de 29 de agosto.

⁵ Sublinhe-se que o Decreto-Lei em apreço já vai na sua 7 versão, pois foi alterado pelo Decreto-Lei 63/2015, de 23 de abril, pela Lei 62/2018, de 22 de Agosto, pela Lei 71/2018, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei 9/2021, de 29 de janeiro, pelo Decreto-Lei 56/2023, de 06 de outubro e pelo Decreto-Lei 76/2024, de 23 de outubro).

⁶ Atualmente a redação do art. 3.º dispõe:

“1– Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

a) Moradia;

Por seu turno, o art. 5.º do Decreto-Lei 128/2014 veio definir o procedimento para inscrição/registo desses estabelecimentos junto das câmaras municipais, estatuidando que

“o registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.”

Comunicação esta que *é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local* e é

“realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico’ – que confere a cada pedido um número, o qual constitui, o número de registo do estabelecimento de alojamento local, e que remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.”⁷

b) Apartamento;

c) Estabelecimentos de hospedagem.’

d) Quartos.

‘2 – Considera-se «moradia» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

3 – Considera-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.

4 – Considera-se «estabelecimento de hospedagem» o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

5 – Sem prejuízo do disposto no n. 6 do artigo 33.º, os «estabelecimentos de hospedagem» podem utilizar a denominação ‘hostel’ se obedecerem aos requisitos previstos no número seguinte e na portaria a que se refere o n. 5 do artigo 12.º

6– Considera-se ‘hostel’ o estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

7 – Consideram-se ‘quartos’ a exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades.”

⁷ De acordo com o n. 1 do art. 6.º do Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto, na 1ª e 2ª versão, da mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal deviam obrigatoriamente constar as seguintes informações:

“a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;

b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;

Saliente-se ainda que, no Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto, nas suas várias versões, o legislador português sempre qualificou, de forma expressa, a atividade, independentemente da modalidade, como prestação de serviços e, não obstante, em Portugal continental, nunca exigiu, como fez, e faz, noutros casos, que o alojamento local se instalasse em edifício ou fração cujo título de utilização admitisse a prestação de serviços.

Exigia apenas – na esteira dos diplomas legais anteriores, no quadro dos quais o Alojamento Local não detinha o *status* de categoria autónoma –, que ele se instalasse em edifício ou fração com “autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel” sem referência a qualquer utilização específica (cfr.: alínea *a*) do 1 do artigo 6.º).

Consequentemente, admitia o legislador a instalação e funcionamento dessa atividade em prédios ou frações que detivessem autorização de utilização para serviços,

-
- c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;
 - d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;
 - e) Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;
 - f) A data pretendida de abertura ao público;
 - g) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.”

E, nos termos do n. 2 do mesmo preceito legal, na 1ª e 2ª versão do diploma, a mera comunicação prévia devia obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:

‘a) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;

b) Termo de responsabilidade, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) Cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;

d) Cópia simples do contrato de arrendamento e, caso do contrato não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, documento autenticado contendo tal autorização do senhorio do imóvel, no caso de o requerente ser arrendatário do imóvel;

e) Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento (...), apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).’”

Com a Lei 62/2018, de 22 de agosto, passou a exigir-se que, no caso dos *hostels*, a mera comunicação prévia fosse também obrigatoriamente instruída por Ata da assembleia de condôminos autorizando a instalação.

habitação ou, mesmo, para comércio, sem exigir a alteração da autorização de utilização preexistente⁸.

Na verdade, apenas, com a introdução da modalidade *quartos* surgiu uma excepção ao acabado de afirmar. Pois, a exploração de alojamento local nessa modalidade sempre teve de ocorrer na residência do locador, o que só podia, e pode, acontecer em edifício ou fração com autorização de utilização habitacional.

Em suma, o legislador desenhou um regime de flexibilização de usos – isto é, um regime que permite que o alojamento local se instale em edifícios ou frações que à partida as não admitiriam –, o que encontra justificação numa manifesta intenção de promover essa atividade dentro do quadro legal (não no âmbito de uma economia informal e paralela)⁹.

2. Alojamentos locais em frações autónomas de prédios sujeitos ao regime de propriedade horizontal

Como resulta do exposto, o Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto, nunca impediu que os alojamentos locais se instalassem e funcionassem em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal em que coexistisse habitação, nem proibiu a instalação de alojamentos locais em frações autónomas com licença de utilização para habitação.

Na verdade, a partir da Lei 62/2018, de 22 de agosto, o regime do alojamento local passou mesmo a contar com um preceito legal nos termos do qual:

“o condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor

⁸ Diversamente, na Região Autónoma dos Açores, em virtude da alínea c) do n. 1 do art. 2.º do Decreto Legislativo Regional 7/2012/A, de 1 de março, sempre condicionou a instalação e funcionamento de Alojamento Local à *autorização de utilização habitacional*.

⁹ Pelo exposto, a doutrina considerava desadequada a posição de algumas câmaras municipais de apenas admitirem a instalação de alojamento local em prédios e frações com autorização de utilização para habitação ou obrigarem a alterar as autorizações de utilização não habitacionais para habitacionais para aí instalar alojamento local. O que ocorria, designadamente, no Município de Lisboa, que, em 2019, no n. 2 do art. 10.º do Regulamento Municipal do Alojamento Local, determinou: “A autorização de utilização adequada a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente Regulamento, a autorização de utilização para habitação” (Por todos *vide*: OLIVEIRA, Fernanda; LOPES, Dulce. A Lei 56/2023 e o alojamento local: mais habitação ou mais confusão? *Revista de Direito Administrativo (RDA)*, 2023. p. 91 e ss.).

anual da quota respectiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.” (art. 20-A).

Apenas quanto à exploração de *hostels*, em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexistisse habitação, o legislador, através da mesma Lei, veio exigir autorização dos condôminos para o efeito, devendo a mera comunicação prévia ser, por isso, também, obrigatoriamente instruída por ata da assembleia de condôminos autorizando a instalação (cfr.: o n. 4 do art. 4.º e a alínea *f*) do n. 2 do art. 6.º).

Mas, tendo de ser conjugado o regime urbanístico e de cariz administrativo com as regras civilistas, naturalmente, o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local não afastava a possibilidade de ser proibida essa atividade no título constitutivo da propriedade horizontal ou posteriormente através de deliberação da assembleia de condôminos aprovada sem oposição – art. 1418.º, 2, alínea *b*) e art. 1422.º, 2, alínea *d*) do Código Civil.

Na verdade, existindo a dita proibição, a mesma, embora de gênese negocial, integrava o estatuto da propriedade horizontal, tendo, naturalmente, eficácia *erga omnes*, desde que devidamente publicitada pelo Registro Predial (cfr.: arts. 2.º, 1, alíneas *b*) e *v*), e 95.º, 1, alíneas *r*) e *z*), do Código de Registro Predial).

Ademais, sendo instalado um alojamento local em fração autônoma, os restantes condôminos, caso vissem o seu sossego ou segurança afetados, sempre podiam reagir nos termos gerais consagrados em matéria de relações de vizinhança (cfr.: art. 1346.º do Código Civil) ou fazendo uso dos meios de tutela geral dos direitos de personalidade (art. 70.º do Código Civil).

Por fim, a partir de 2018, em virtude da referida Lei 62/2018, de 22 de agosto, foi prevista também a possibilidade do condomínio – não dos condôminos individualmente – reagir perante situações de prática reiterada e comprovada de atos que perturbassem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causassem incômodo e afetassem o descanso dos condôminos, apresentando ao presidente da câmara uma proposta de decisão de cancelamento do registro do respetivo estabelecimento. Nesses casos, tal oposição tinha de constar de deliberação tomada em assembleia de condôminos por mais de metade da permissão do edifício e ser levada ao conhecimento do presidente da câmara municipal territorialmente competente que, com faculdade de delegação nos vereadores, depois decidia sobre o pedido de cancelamento¹⁰.

¹⁰ Pressupunha, assim, essa norma a existência de dois procedimentos e duas decisões: um privado e outro público, mas interligados, sendo este último consequente do primeiro.

3. O exercício da atividade de alojamento local em fração que detivesse licença camarária de utilização para habitação e cujo fim fosse habitacional de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal

O fato de o Decreto-Lei 128/2014 admitir o exercício do Alojamento Local em frações com autorização camarária de utilização habitacional não implicava, necessariamente, a autorização para o exercício do dito alojamento em uma fração destinada – pelo título constitutivo da respectiva propriedade horizontal – ao fim habitacional. De fato, sempre se poderia afirmar que o diploma em apreço apenas genericamente pressupunha que tal exercício era possível, não se sobrepondo às normas da propriedade horizontal quanto ao uso das frações.

Precisamente por isso, questão controversa, na doutrina e na jurisprudência, era a de saber se constando do título constitutivo da propriedade horizontal que o fim de determinada fração era habitacional nela seria possível o exercício da atividade de alojamento local ou se, ao invés, constituía *uso diverso* do fim a que essa fração era destinada, sendo, por isso, vedado aos condôminos, nos termos e para os efeitos do preceituado no art. 1422.º, 2, alínea c), do mesmo Código.

Defendendo a possibilidade do exercício da atividade de alojamento local em fração autônoma cujo fim fosse habitacional, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, nos termos do art. 1418.º, 2, alínea a), afirmava-se¹¹:

- Os usuários do alojamento local fazem do espaço um uso habitacional;
- Alojamento está contido em habitar, embora envolva algo mais – quem se aloja visa pernoitar, dormir, descansar;

Em causa estava, portanto, uma decisão privada da assembleia de condôminos, que se traduzia em uma “proposta de decisão”, sobre a qual devia o presidente da câmara municipal (ou um dos vereadores, com poderes delegados) assumir posição. Perante essa proposta, o presidente da câmara municipal devia comprovar se os respetivos pressupostos se encontravam verificados (decisão tomada por mais de metade da permissão do edifício e existência de prática reiterada e comprovada de atos perturbadores da normal utilização do prédio ou que causassem incômodo e afetassem o descanso dos condôminos) e tomar a decisão ponderando outros elementos já que a determinação de cancelamento tinha natureza discricionária, podendo o presidente da câmara, ponderando todos os elementos, concluir que não havia razão para dar seguimento à “proposta de decisão” apresentada, fundamentando devidamente a sua discordância com esta.

Cabia ainda na discricionariedade de que gozava o presidente da câmara a definição do período de cessação, antes de dar ordem de cancelamento ao sistema. Sendo tal período no máximo de 1 ano.

¹¹ Reproduziremos, no texto, parte da súmula dos diversos argumentos recolhidos no *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* 4/2022, publicado na 1ª série do Diário da República, a 10 de maio de 2022.

– Tratando-se de alojamento local de pequena dimensão, há paralelismo entre o alojamento local e as regras do arrendamento que autorizam os arrendatários habitacionais a ter hóspedes (até ao limite de 3 – art. 1093.º, 1, alínea b) e 3 do Código Civil), celebrando contrato de hospedagem através dos quais facultam o gozo da coisa (uma parte, em regra um quarto) e prestam serviços, tipicamente limpeza e tratamento de roupas;

– Há possibilidade de o regulamento do condomínio proibir a exploração de alojamento local nas frações, com indicação inequívoca de que não é permitida a sua utilização para esse fim.

– A alteração legal ao regime do alojamento local operada pela Lei 62/2018, de 22 de agosto, permitindo à assembleia de condôminos adotar deliberação em que se opõe ao exercício da atividade de alojamento local em frações autónomas, indicia uma menor proteção dos condôminos, pois a matéria passa a estar sujeita à deliberação maioritária da assembleia de condôminos, em contraposição com a proteção absoluta anteriormente prevista no art. 1422.º, 2, alínea c), do Código Civil;

– Foi abandonado o Projeto de lei dos deputados do partido do então governo (PS) – Projeto de Lei 524/XII –, em que se propunha exigir, como condição de registro do alojamento local, cópia de deliberação da assembleia de condôminos autorizando o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local a exercer a atividade naquela fração¹²;

– Houve uma opção legal subjacente no sentido de não impedir em absoluto e previamente o alojamento local em prédios constituídos em propriedade horizontal, com fracções habitacionais, admitindo-se a reação dos condôminos à utilização como alojamento local em certas circunstâncias consideradas prejudiciais para os condôminos¹³;

¹² Exigência que vinha justificada com a indicação de: os conceitos de habitação e alojamento local serem realidades diferentes; o conceito de habitação estar associado ao centro de organização da vida pessoal dos sujeitos; os adquirentes de frações destinadas à habitação terem uma fundada expectativa de nelas poderem ter o seu núcleo residencial, sem perturbações inerentes ao alojamento local [os destinatários são turistas; ocupações de carácter transitório (segundo estatísticas, até 3 dias); comportamento dos destinatários diverso do habitual no dia a dia, nomeadamente em horários, barulhos e respeito pelo sossego dos outros; grande rotatividade dos alojados; possíveis sentimentos de insegurança criados nos “habitantes” do prédio; possíveis acréscimos de despesas para o condomínio, perante maior desgaste resultante do aumento de utilização].

¹³ Nesse sentido, na doutrina, vide: ALMEIDA, Aristides Rodrigues de. A actividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*, 2017, n. 3. Disponível em: [file:///C:/Users/MJ02385/Downloads/Artigo%20Aristides%20Almeida%20.pdf]; FREITAS, Miguel

Por seu turno, em defesa de que o exercício da atividade de alojamento local em fração autónoma destinada à habitação, segundo menção constante do título constitutivo da propriedade horizontal, constituía *uso diverso* do fim a que essa fracção era destinada, sendo, por isso, vedado aos condóminos, afirmava-se, além do mais¹⁴:

– O conceito de habitação como destino de fração autónoma mostra-se qualitativamente distinto do conceito de utilização da mesma para alojamento local, já que o gozo de uma fração habitacional tem uma envolvimento personalizada e de tendencial estabilidade do usuário com a coisa, enquanto que o uso em sede de alojamento local por sucessivos e diversos utilizadores, transitórios, é volúvel e disseminado, um e outro com repercussões qualitativamente diferenciadas no meio inter-habitacional ou condominial em que se desenvolvem.

– A menção do fim das fracções autónomas, sendo objeto do registro, integra o estatuto do condomínio, assumindo natureza real com eficácia *erga omnes*.

“– A menção do destino para habitação das fracções autónomas, mormente a constante do título constitutivo, nos termos do artigo 1418.º, 2, alínea a), do CC, deve ser interpretada na perspectiva de uso substancialmente colimado ao modelo ou estilo de vivência condominial pretendido no âmbito do negócio constitutivo da propriedade horizontal.

Com efeito, tratando-se de uma menção facultativa de quem constitui a propriedade horizontal, mal se compreenderia que

Fernandes. Alojamento local em apartamentos da (des)necessidade de autorização dos condóminos. *Ipsa Jure* – abril 2017. Disponível em: [www.oa.pt/ upl/%7B123518e7-9a01-4ba3-97bb-9d5ff0712551%7D.pdf]; DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. 4. ed. rev. e aum. Princípia, 2020. p. 161 e ss.; CAMPOS, Isabel Meneres. Anotação ao acórdão STJ de 28 de março de 2017 (alojamento local): acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (6ª Secção) de 28.3.2017, P. 12579/16.0T8LSB.L. *Cadernos de Direito Privado*, n. 58, abr.-jun. 2017. p. 42 e ss.

Na jurisprudência *vide*: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28.03.2017, Processo 12579/16.0T8LSB.L1.S1; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20.10.2016, Processo 12579/16.0T8LSB.L1.S1; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27.04.2017, Processo 13721/16.7T8PRT.P1; Acórdão do Tribunal da Relação de Porto, de 11.04.2018, Processo 24471/16.4T8PRT.P1; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016, Processo 4910/16.5T8PRT-A.P1; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10.01.2019, Processo 25192/16.3T8PRT.P1; Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 02.09.2019), todos disponíveis em: [https://dgsi.pt].

¹⁴ Será reproduzida, no texto, parte da súmula dos diversos argumentos recolhidos no *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* 4/2022, publicado na 1ª série do Diário da República, a 10 de maio de 2022.

aquela menção do destino das frações no título constitutivo fosse uma mera repetição ou reedição da indicação constante do projeto construtivo ou da autorização de utilização. Terá, em princípio, de traduzir algo de mais útil, mormente associado à sua função de servir de parâmetro ao conteúdo dos direitos inerentes ao estatuto condominial, devendo o seu âmbito ser encarado neste contexto e não como simples expressão do uso urbanístico do prédio. Em tal perspectiva, importa colher, nos termos do artigo 236.º, 1, do CC, o alcance da declaração negocial constitutiva da propriedade horizontal com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição de um real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante constituinte.

Nessa medida, o sentido normal do destino “habitação” para qualquer potencial adquirente das referidas frações não poderá deixar de ser o de que a sua função económico-social é a de servir de fogos ou de residência para pessoas e agregados familiares, proporcionando-lhes o sossego, a tranquilidade, a segurança e o conforto requeridos por qualquer economia doméstica, num envolvente espaço comum instrumental desse tipo de convivência coletiva.”¹⁵

– O regime do alojamento local não contém nenhuma disposição que possa ser tida como derogatória da tutela dos direitos dos condôminos conferida pelo regime da propriedade horizontal disciplinado pelo Código Civil;

– O mecanismo dirigido à proteção do condomínio, que não dos condôminos, introduzido pela Lei 62/2018, de 22 de agosto, traduz-se num meio alternativo de tutela administrativa, para efeitos de cancelamento, até ao máximo de um ano, do registro de estabelecimento de alojamento local, insuscetível de substituir os meios de tutela cível dos direitos privados dos condôminos – constantes do estatuto da propriedade horizontal plasmado no Código Civil, nomeadamente, do previsto na alínea c) do 2 do respectivo art. 1422.¹⁶

¹⁵ Transcrevemos o principal argumento defendido no acórdão recorrido que esteve na base do acórdão de Uniformização de Jurisprudência 4/2022, publicado na 1ª série do Diário da República, a 10 de maio de 2022.

¹⁶ Nesse sentido, por todos, vide: FURTADO, Pinto. Do alojamento local, na sua relação com a

Perante a divisão da jurisprudência foi chamado o Supremo Tribunal de Justiça a proferir acórdão de uniformização, o que ocorreu através do acórdão 4/2022, publicado na 1.^a série do Diário da República, a 10 de maio de 2022, no qual o Supremo aderiu à posição segundo a qual o exercício da atividade de alojamento local em fracção autónoma destinada à habitação, segundo menção constante do título constitutivo da propriedade horizontal, constitui *uso diverso* do fim a que essa fracção é destinada, sendo, por isso, vedado aos condôminos, nos termos e para os efeitos do preceituado no art. 1422.º, 2, alínea c), do Código Civil.

Por isso, proferiu o Supremo Tribunal de Justiça o seguinte aresto:

“No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.”¹⁷

propriedade horizontal. *Revista de Direito Civil*, ano II, 3, 2017. p. 529 e ss.; RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de Direitos Reais*. Lisboa: AAFDL, 2017. p. 392 a 395; OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra; LOPES, Dulce. *Alojamento local e uso de fracção autónoma*, Coimbra: Almedina, 2018; OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; DUARTE, Susana; GUERREIRO, Joana da Silva. *Alojamento local, regime jurídico comentado e guião prático*. Coimbra: Almedina, 2019; FIDALGO, Vitor Palmela. A Intervenção do Condomínio na Regulação do Alojamento Local”, AA.VV. *I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020; PASSINHAS, Sandra. O alojamento local e o uso das fracções autónomas”, AA.VV. *I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020. p. 133-150; FONSECA, Ana Taveira da. *Comentário ao artigo 1422.º do CC. Comentário ao Código Civil, v. Direito das Coisas*. UCEditora, 2021. p. 455.

Na jurisprudência vide: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 07.11.2019, Processo 25192/16.3T8PRT. P1.S1 e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 23.01.2020, Processo 24471/16.4T8PRT. P1.S1.

¹⁷ Votou vencido o conselheiro Rijo Ferreira. A declaração de voto é a que de seguida se transcreve:

“A meu ver, o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (DL 128/2014, 29AGO, na republicação anexa à Lei 62/2018, 22AGO) ao excepcionar única e especificamente a necessidade de autorização prévia do condomínio no caso de ‘hostel’ – n. 4 do artigo 4.º, introduzido em 2018 – ou do senhorio no caso de arrendamento – artigo 6.º, n. 2, al. d) – e ao estabelecer um limite máximo do número de fracções exploráveis por edifício – artigo 11.º, n. 4 – está a permitir, genérica e incondicionalmente, em todas as demais situações, e uma vez cumpridos os requisitos de tal legislação específica, a exploração de estabelecimentos de alojamento local em fracções autónomas de edifícios destinadas a ‘habitação’; o que pressupõe e implica que aquele é um uso compatível com o fim a que são destinadas, retirando essa actividade do âmbito de aplicação da alínea c) do n. 2 do artigo 1422.º do Código Civil.

Além de que não só não se mostra líquido que o conceito de ‘habitação’ não englobe também o de

‘alojamento local’, como não se mostra, à luz do critério do artigo 236.º do CCiv, que a expressão ‘habitação’ atinente ao uso das fracções autónomas constante dos títulos constitutivos de propriedade horizontal quisesse excluir esse tipo de actividade, na medida em que à data da outorga daqueles títulos (momento em que se deve colocar o declaratório normal) a problemática em causa ainda se não vislumbra, ou pelo contrário, e pense-se em imóveis situados em zonas de vilegiatura, até foi pensada e admitida.

Isso não prejudica, no entanto, que os condóminos não possam, em função do concreto circunstancialismo em que essa exploração se desenvolva, lançar mão dos meios de tutela que a lei lhes confere, em particular a tutela geral do direito de propriedade – artigo 1346.º do Código Civil – e a tutela geral dos direitos de personalidade – artigo 70.º do Código Civil (sendo que a oposição prevista no n. 2 do artigo 9.º do referido regime jurídico mais não é do que um meio alternativo e simplificado, dependente da formação da maioria aí requerida para a aprovação da deliberação da assembleia de condóminos e da apreciação do Presidente da Câmara Municipal, não constituindo um verdadeiro meio de defesa dos condóminos).

Nem, por outro lado, prejudica a proibição específica desse tipo de actividade no título constitutivo ou por deliberação posterior da assembleia de condóminos aprovada sem oposição – artigo 1422.º, n. 2, alínea d) do Código Civil (na medida em que tal proibição seja oponível ao explorador do estabelecimento).

Numa outra perspectiva argumentativa, reconhecendo que nas situações em causa possa ocorrer um conflito de interesses, não se me afigura adequado que a sua resolução se faça partindo da genérica e apriorística afirmação da ilicitude da exploração de alojamento local em fracção autónoma destinada a ‘habitação’, devendo antes, por mais consentâneo com critérios de proporcionalidade, tal conflito ser resolvido, na falta de prévia e específica proibição de tal actividade, em função da ponderação da concreta e individualizada situação e mediante a subsequente invocação de um uso efectivo que ponha em causa a integridade do imóvel ou os direitos de personalidade dos condóminos.

Por outro lado, ainda, não vislumbro que tenham sido ponderadas as consequências da jurisprudência firmada, sendo que um dos factores de interpretação estabelecido no artigo 9.º do Código Civil são ‘as condições específicas do tempo em que é aplicada’. Com efeito da jurisprudência firmada resulta a ilicitude de todas as explorações de alojamento local instaladas em fracções autónomas de imóveis constituídos em propriedade horizontal destinadas a ‘habitação’, ainda que registadas e com título de abertura ao público, podendo qualquer condómino isoladamente exigir a cessação de tal actividade, perspectivando-se uma avalanche de processos dessa natureza e uma disrupção significativa nesse não despreciando sector da actividade económica.

Destarte formularia o seguinte segmento uniformizador:

‘Sem prejuízo da oponível proibição específica desse tipo de actividade no título constitutivo ou em deliberação posterior da assembleia de condóminos sem oposição (artigo 1422.º, n. 2, al. d), do Código Civil) e do uso dos meios de tutela geral dos direitos de personalidade (artigo 70.º do Código Civil) e de propriedade (artigo 1346.º do Código Civil), a exploração de estabelecimento de alojamento local em fracção autónoma de edifício constituído em propriedade horizontal destinado no título constitutivo a ‘habitação’ não constitui ‘uso diverso do fim a que é destinada’, nos termos e para os efeitos do artigo 1422.º, n. 2, al. c), do Código Civil’.

A conselheira Maria Olinda Garcia, por seu turno, votou favoravelmente, não obstante tenha afirmado que o fazia com algumas dúvidas: “porque sob a designação ampla de ‘alojamento local’ (enquanto

alojamento para fins turísticos ou para satisfazer outras necessidades habitacionais transitórias), desenvolvido numa fração autónoma, podem caber realidades contratuais bastante diversas (que serão diferentemente afetadas pelos sentidos possíveis a dar ao problema em equação).

Todavia, o desenvolvimento do ‘alojamento local’, enquanto sinónimo de uma atividade organizada de carácter regular e intenso (ressalvadas as restrições que já resultam da própria lei, nos artigos 4.º, n. 4 e 11.º, n. 4 do Decreto-Lei n. 128/2014, alterado e republicado pela Lei 62/2018), em prédios exclusivamente ou predominantemente compostos por frações destinadas a habitação permanente, é dificilmente compaginável com o fim habitacional tipicamente pressuposto pelo regime legal da propriedade horizontal.

Entender que o alojamento local constitui um uso diverso do fim habitacional (constante do título constitutivo a que a fração se destina) para, com base no art.1422.º, n. 2, alínea c) do CC, considerar tal prática vedada aos condóminos, não é uma mera questão de interpretação literal. É um modo de (sopesando interesses contrapostos) dar prevalência aos interesses (legítimos) de sossego e segurança dos condóminos que têm no prédio a sua residência habitual, em detrimento dos interesses económicos dos condóminos que, não necessitando da fração para sua própria habitação, pretendem a respetiva rentabilização.

O denominado alojamento local, em termos genéricos, não constitui um uso tipologicamente diverso da habitação, porque continua a corresponder a uma finalidade habitacional. Mas pode corresponder a um uso funcionalmente diverso, porque enformado por dinâmicas diferentes daquelas que compõem as rotinas próprias da habitação comum ou permanente. São estas diferentes dinâmicas de uso da fração destinada regularmente ao alojamento local que contêm a potencialidade de afetar os interesses de sossego e segurança dos condóminos que residem habitualmente num imóvel de habitação coletiva.

Sob a designação ‘alojamento local’ é comportável uma multiplicidade de configurações contratuais e de intensidades organizativas que, em concreto, são suscetíveis de conduzir a diferentes níveis de afetação dos interesses dos residentes permanentes. Se em alguns casos essa afetação pode ser inexpressiva, noutros casos o prejuízo para o sossego e o repouso (e, consequentemente, a saúde) dos residentes permanentes poderá ser muito significativa. Assim acontecerá, sobretudo, na hipótese de o condómino ‘hospedeiro’ (diretamente ou por intermédio de outrem) ter uma organização profissionalizada propiciadora de grande rotatividade de hóspedes ou facilitadora de sobreocupação da fração. Em tal tipo de hipótese existirá já uma grande aproximação à realidade fáctica própria de um estabelecimento comercial onde se regista o rotineiro afluxo de clientes. E aqui já não será difícil concluir que se trata de uma realidade equiparável a um uso diverso da habitação (dita normal). E, por isso, um uso vedado pelo art.1422.º, n. 2, alínea c) do CC.

O proprietário da fração destinada a habitação, que não necessita dela para sua própria residência, tem legítimo interesse em rentabilizar esse património. Porém, o denominado alojamento local (no sentido em que tipicamente o estamos a considerar) não é a única forma de rentabilização da fração, pois este imóvel pode ser destinado ao arrendamento urbano, nas diferentes modalidades temporais previstas nos artigos 1094.º e 1095.º do CC.

O alojamento local desenvolvido numa fração autónoma será potencialmente menos conflituante com os interesses dos demais condóminos, se estiver em causa um prédio composto, essencialmente, por segundas residências ou residências de férias (sobretudo localizados em praias ou lugares de vilegiatura). Neste tipo de situação, a solução defendida no acórdão acaba, na prática, por ser menos justificada, porque as razões fundamentais para equiparar o alojamento local a um uso não habitacional (ou próximo de um uso

Na sequência deste Acórdão vários municípios questionaram: i) deviam passar a opor-se aos registros de Alojamento Local que se localizassem em frações autônomas cujo fim fosse a habitação de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal? ii) sendo a resposta à questão anterior afirmativa, deveriam apresentar como fundamento legal para a oposição o entendimento expresso no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência? iii) deviam proceder ao cancelamento de registros de Alojamento Local quando os mesmos se localizassem em fracções autônomas cujo fim fosse a habitação de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, se tal fosse solicitado pelos condôminos invocando o entendimento expresso no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência?

Tais perguntas não podiam deixar de ter resposta negativa à luz do estatuído no Decreto-Lei 128/2014.

Porquanto:

Os motivos para a oposição ao registro de estabelecimento de Alojamento Local são apenas e só os constantes do 9 do art. 6.º do referido diploma legal¹⁸, não tendo o acórdão

comercial) não têm aqui a mesma intensidade. De todo o modo, o facto de o DL 128/2014 pressupor que o AL é suscetível de ser desenvolvido numa fração autónoma não deve ser interpretado como contendo um comando permissivo que se projeta inelutavelmente no regime da propriedade horizontal. Dir-se-ia: se as frações destinadas a comércio ou serviços não têm, em regra, pelas suas características próprias, aptidão física e funcional para servir o alojamento local, então o Decreto-Lei 128/2014 só poderá estar a referir-se às frações licenciadas para fim habitacional. Logo, deste diploma resultaria a autorização para o exercício do “alojamento local” em frações destinadas (pelo título constitutivo) ao fim habitacional. Porém, tal conclusão não deve extrair-se com absoluta linearidade, pois ao regular o exercício do alojamento local em frações autónomas, aquele diploma apenas pressupõe que esse exercício é em termos genéricos, possível. Não estabelece específicas normas permissivas que se sobreponham às normas da propriedade horizontal em matéria de definição do uso do imóvel.

Assim, face ao quadro legal vigente, ainda que a opção defendida no acórdão possa ser, em algumas hipóteses, significativamente penalizadora dos interesses do proprietário da fração que pretende rentabilizar o seu património, ela acaba por, de modo preventivo, tutelar os interesses de sossego e segurança dos residentes habituais de um imóvel de habitação coletiva.”

¹⁸ À data estava em vigor a 5ª versão do Decreto-Lei 128/2014 e no n. 9 do art. 6.º determinava:

“Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo de 10 dias contados a partir da sua apresentação ou num prazo de 20 dias no caso dos hostels, o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao registo, com os fundamentos identificados de seguida:

- a) Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- b) Vigência do prazo resultante de cancelamento de registo, nos termos do artigo 9.º;

do Supremo Tribunal de Justiça qualquer consequência na tramitação e nas exigências legais feitas aos procedimentos de controle público relativos a essa atividade.

Por seu turno, o cancelamento do registo apenas pode ser determinado nas situações definidas no art. 9.^o¹⁹, não constando entre elas o fato de a fração onde o estabelecimento está instalado ser destinada no título constitutivo da propriedade horizontal para habitação.

c) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos do artigo 15.^o-A, ou falta de autorização de utilização adequada do edifício.”

¹⁹ O art. 9.^o, 5.^a versão do Decreto-Lei 128/2014, estatui:

“O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode determinar, precedido de audiência prévia, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

a) Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;

b) No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.^o-A, após a respetiva definição;

c) Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.^o a 17.^o

2 – No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da 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, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

3 – O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores, decide sobre o pedido de cancelamento.

4 – O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

5 – Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

6 – A cessação de exploração implica:

a) O cancelamento do registo do estabelecimento, se a este tiver havido lugar;

b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n. 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, num máximo de 1 ano.

7 – O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à ASAE, competindo ao primeiro proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.”

Portanto, o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência apenas devia assumir relevo em processos judiciais (entre condôminos) que corressem ou viessem a correr nos Tribunais Comuns.

4. A Lei 56/2023, de 6 de outubro, e os alojamentos locais em frações autônomas afetas a fim habitacional

A Lei 56/2023, de 6 de outubro procedeu a diversas alterações legislativas com o objetivo, expressamente declarado no seu art. 1.º, de garantir mais habitação.

Segundo o legislador, esse objetivo seria alcançado através de várias medidas, das quais se realça, o “incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional” (alínea *g*) do 2 do art. 1.º)

Para a concretização dessa medida, a Lei 56/2023 procedeu, em primeiro lugar, à alteração do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local introduzindo novidades no regime dos Alojamentos locais instalados em frações autônomas afetas a fim habitacional.

Desde logo, *aparentemente*²⁰, aderiu o legislador, com a Lei 56/2023, à tese segundo a qual o exercício da atividade de alojamento local, em fração autónoma destinada à habitação, segundo menção constante do título constitutivo da propriedade horizontal, constituía *uso diverso* do fim a que essa fração era destinada, sendo, consequentemente, vedado aos condôminos.

Assim, o n. 4 do art. 5.º do Decreto-Lei 128/2014, passou a estatuir:

“Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, deve o registo ser precedido de decisão do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local.”

Devendo a decisão ser tomada por unanimidade nos termos do n. 1 do art. 1419.º do Código Civil, de acordo com o n. 5 do art. 5.^{o21-22}.

²⁰ Vide nota 22.

²¹ Sublinhe-se que essas disposições apenas se aplicavam, nos termos do art. 52.º, a registros de alojamento local que ocorressem após a entrada em vigor da Lei.

²² Utilizamos, acima no texto, a expressão *aparentemente*, porque se, efetivamente, o legislador tiver aderido à tese segundo a qual o exercício da atividade de alojamento local, em fração autónoma destinada à habitação, segundo menção constante do título constitutivo da propriedade horizontal, constitui *uso diverso* do fim a que essa fracção é destinada, o n. 5 do art. 5.º, prevendo a possibilidade de o estabelecimento de

Em consonância com essa solução, foi alterada a alínea *f*) do 2 do art. 6.º, passando a exigir-se, como elemento instrutório para o registro, a ata da assembleia de condôminos autorizando a instalação, não só, como anteriormente, no caso dos *hostels*, mas também dos alojamentos locais aprovados nos termos dos ns. 4 e 5 do art. 5.º.

Em face desses preceitos, o interessado na constituição da propriedade horizontal que pretendesse vir a alienar frações com a possibilidade de os adquirentes nelas virem a instalar alojamentos locais, obviamente, caso obtivesse autorizações de utilização para serviços, faria constar do título constitutivo a menção de que as frações seriam afetas a alojamento local. Na hipótese de apenas obter autorizações de utilização para habitação, se devidamente informado, por certo, só alienaria a primeira fração a quem não se opusesse a que fosse instalado um alojamento local. Após a primeira venda passaria a haver condomínio, realizar-se-ia uma assembleia de condôminos e, por unanimidade, seria deliberado autorizar a utilização das frações para aquele fim. E, desta forma simples, se defraudaria o objectivo visado pelo legislador.

Sublinhe-se, também, que o legislador com essa Lei não se pronunciou sobre a hipótese de o alojamento local ser instalado em fração em cujo título não fosse mencionado o respectivo fim, mas que até ali fosse utilizada para habitação.

Podia admitir-se que o proprietário de uma fracção alterasse o uso da fração para alojamento local, sem que os demais condôminos fossem chamados a aprovar essa alteração? Ou, ao invés, seria necessária a autorização da assembleia aprovada por maioria de 2/3 nos termos do n. 4 do art. 1422.º do Código Civil?

A questão assumia relevo, pois mesmo quem considere *que* “o alojamento local, em termos genéricos, não constitui um uso tipologicamente diverso da habitação, porque continua a corresponder a uma finalidade habitacional”, não está impedido de cogitar que “pode corresponder a um uso funcionalmente diverso, porque enformado por dinâmicas diferentes daquelas que compõem as rotinas próprias da habitação comum ou permanente.”²³

alojamento o local ser instalado, na dita fração, desde que o seu registo fosse precedido de decisão do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local, traduzir-se-ia em uma nova excepção à regra segundo a qual o título constitutivo da propriedade horizontal apenas pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado (cfr.: art. 1419.º do Código Civil).

²³ Essa foi a posição defendida pela conselheira Olinda Garcia no voto proferido ao acórdão de Uniformização de Jurisprudência 4/2022, publicado na 1ª série do Diário da República, a 10 de maio de 2022.

Através da Lei 56/2023, foi também alterado o regime de cancelamento do registro do estabelecimento passando o n. 2, o n. 4, o n. 5 e a nova alínea b) do n. 7 do art. 9.º a estatuir:

“2 – No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

(...)

4 – Para efeitos do cancelamento do registro, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao presidente da câmara municipal territorialmente competente, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação.

5 – O cancelamento do registro determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.

(...)

7 – A cessação de exploração implica:

b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.”

Assim, desde que o título constitutivo da propriedade horizontal não previsse expressamente a utilização da fração para fins de alojamento local nem tivesse havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para tal fim, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, a assembleia de condóminos passou a poder opor-se a que fosse exercida a atividade de alojamento local em uma fração, sem necessidade de invocar qualquer motivo atendível.

Acresce que tal oposição gerava o cancelamento do registro do estabelecimento de Alojamento Local, decorridos que fossem 60 dias após envio da deliberação ao presidente da câmara municipal territorialmente competente, não dependendo de qualquer decisão administrativa de natureza constitutiva. De fato, o presidente da câmara municipal devia

apenas retirar os efeitos da deliberação recebida e proceder ao cancelamento do registro do estabelecimento na plataforma.

Por fim, cumpre salientar que o alojamento local cujo registro fosse cancelado apenas poderia voltar a ser explorado se, e quando, a assembleia de condôminos deliberasse em sentido contrário²⁴.

Em face dessa norma, quem já estivesse a explorar um alojamento local em fração autônoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destinasse, no título constitutivo, à habitação ou em cujo título não fosse mencionado o respectivo fim, só se poderia assegurar de que o condomínio não viria a obter o cancelamento do seu registro

²⁴ Essa solução devia ser lida em conformidade com as alterações ao art. 6.º e, portanto, com o fato de o legislador considerar, que o alojamento local se traduzia em uso diverso do habitacional, devendo, por isso, valer apenas para às situações em que o alojamento local estava a ser explorado em fração com autorização camarária de utilização habitacional, tendo aplicação nos casos em que em causa estivesse um alojamento local existente, antes da entrada em vigor da lei, em fração autônoma que se destinasse, no título constitutivo, a habitação ou em cujo título não fosse mencionado o respectivo fim, quando a fração fosse anteriormente utilizada para habitação, se o alojamento local tivesse sido instalado sem previamente ter sido obtida autorização da assembleia de condôminos aprovada, nos termos do n. 4 do art. 1422.º, por maioria representativa de dois terços o valor total do prédio.

Ao invés, consideramos que o n. 2, o n. 4, o n. 5 e a nova alínea *b*) do n. 7 do art. 9.º não deviam ser aplicados à hipótese de o alojamento local ser explorado em fração autônoma afeta, no título constitutivo, a um uso não habitacional.

Designadamente, estando em causa, uma fração com autorização camarária de utilização para serviços, que estivesse afeta a tal fim, de acordo com o título constitutivo, a oposição do condomínio ao exercício da atividade de alojamento local (que é uma atividade de prestação de serviços), na nossa perspectiva, não podia conduzir ao cancelamento do registro do estabelecimento. Desde logo, porque, desse modo, não se asseguraria mais habitação, fim que o legislador, de forma expressa afirmou ser o visado com as alterações introduzidas pela Lei 56/2023. De fato, nesse caso, sendo a autorização camarária de utilização da fração para serviços, não haveria qualquer garantia de que ela, após a cessação da atividade de alojamento local, viria a ser disponibilizada para habitação, uma vez que para tal haveria de se alterada a autorização de utilização, nada obrigando o proprietário a fazê-lo –, podendo nela vir a exercer qualquer outra atividade de serviços, sem que o condomínio se pudesse opor.

Acresce que, caso a solução legal pudesse valer também para a hipótese de o alojamento local ser explorado em fração autônoma que se destinasse, no título constitutivo, a serviços, a oposição do condomínio colocaria os condôminos, que aprovassem a deliberação, numa situação de abuso de direito, uma vez que teriam conhecimento, ou deviam tê-lo, de que o título constitutivo admitia o exercício daquela atividade. Por fim, consubstanciaria uma limitação ao direito fundamental de livre-iniciativa econômica e ao direito de propriedade do condômino que antes explorava o alojamento local, numa fracção cujo fim era a de serviços, para a salvaguarda dos interesses dos condôminos que detivessem dois terços da permissão, sem que fosse, sequer, invocado um motivo relevante. E, portanto, seria inconstitucional.

se obtivesse autorização expressa da assembleia de condôminos a autorizar a utilização da fração para tal fim, através de deliberação tomada por unanimidade.

Mas, o interessado na constituição da propriedade horizontal que pretendesse vir a alienar frações com a possibilidade de os adquirentes nelas virem a instalar alojamentos locais, como já anteriormente referido, obviamente, faria constar do título constitutivo a menção de que as frações seriam afetas a alojamento local, desde que obtivesse autorizações de utilização para serviços. E, na hipótese de apenas obter autorizações de utilização para habitação, se devidamente informado, repisamos, por certo, só alienaria a primeira fração a quem pretende-se instalar um alojamento local ou, pelo menos, não se opusesse a tal instalação. Pois, após a primeira venda, passaria a haver condomínio, realizar-se-ia uma assembleia de condôminos e, por unanimidade, seria deliberado autorizar a utilização das frações para aquele fim, assim se afastando a possibilidade de no futuro a Assembleia vir a obter o cancelamento do alojamento local.

Em ambos os casos, uma vez tomada tal deliberação, já não poderia a assembleia obter o cancelamento do registro de alojamento, mesmo como forma de reação perante situações de prática reiterada e comprovada de atos que perturbassem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causassem incômodo e afetassem o descanso dos condôminos. O que, evidentemente, se revelava contrário ao fim visado pelo legislador.

5. O Decreto-Lei 76/2024, de 23 de outubro e os alojamentos locais em frações autônomas afetas a fim habitacional

Decorrido pouco mais de um ano sobre a entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro, o legislador português, através do Decreto-Lei 76/2024, de 23 de outubro, mudou radicalmente de opção, repondo, em grande parte, o regime anterior dos alojamentos locais instalados em frações afetas a uso habitacional.

Assim, designadamente:

Revogou o n. 4 do art. 5.º do Decreto-Lei 128/2014, voltando a não exigir qualquer decisão/autorização do condomínio para o registro do estabelecimento de alojamento local, em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, de acordo com o título constitutivo, a habitação.

Em consequência, deu à al. f) do art. 6º a redação que tinha antes da entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro.

Aditou o art. 6.º-B para, além do mais, por um lado, de forma expressa, fixar solução diametralmente oposta à acolhida pelo Supremo Tribunal de Justiça, no acórdão de Uniformização de Jurisprudência 4/2022 e, por outro, para introduzir uma exceção à regra

contida no art. 1422.º, 2, alínea d) do Código Civil, nos termos da qual é especialmente vedado aos condóminos praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos (...) por deliberação da assembleia de condóminos *aprovada sem oposição*.

Para tanto, no n. 4 do art. 6.º-B, determinou 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 fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do 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.”²⁵

Defendendo, assim, a possibilidade de exercício da atividade de alojamento local, em fração autónoma cujo fim fosse habitacional, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal.

E, conseqüentemente, por maioria de razão, a desnecessidade de se obter autorização da assembleia aprovada por maioria de 2/3 nos termos do n. 4 do art. 1422º, quando se pretendesse instalar o alojamento local em fracção que não tivesse menção do fim no título constitutivo, mas tivesse antes sido utilizada para habitação.

Explicitando:

Se constando, expressamente, do título constitutivo a menção de que a fração se destinava à habitação, ainda assim, podia ser explorado o alojamento local, por maioria de razão o poderia ser se inexistisse menção no título e houvesse sido o primeiro titular da fração a destiná-la, faticamente, à habitação.

No n. 5 do art. 6.º-B, por seu turno, previu:

“A deliberação posterior de criação ou alteração do regulamento de condomínio, prevista no número anterior, com o objetivo de

²⁵ Temos dúvidas de que a parte final do n. 4 transcrito não venha a dar aso a processos judiciais entre condóminos – “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”.

proibir o exercício da atividade do alojamento local, deve ser aprovada pela assembleia de condóminos por maioria representativa de dois terços da pernilagem do prédio e produz efeitos para futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registro de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.”

Antes de avançarmos na análise do diploma, não podemos deixar de abrir um parêntesis para chamar a atenção para a falta de rigor da expressão “deliberação posterior de criação ou alteração do regulamento de condomínio, prevista no número anterior”²⁶.

Primeiro, porque o número anterior apenas se refere à *deliberação posterior da assembleia de condóminos tendente à proibição do exercício da atividade de alojamento local*.

Segundo, porque, não tendo o Decreto-Lei 76/2024, de 23/10, introduzido uma qualquer alteração ao art. 1429.º e ao art. 1419.º do Código Civil, entendemos que não pretendeu admitir que através de deliberação, tomada por “dois terços da pernilagem do prédio”, se pudesse *passar a criar* um regulamento de condomínio através do qual fosse proibido o exercício da atividade de alojamento local ou se pudesse *passar a alterar* o regulamento de condomínio que integrasse o título constitutivo.

Porquanto, por um lado, sendo inquestionável que uma deliberação da assembleia de condôminos que vede aos condôminos a prática de quaisquer atos ou atividades é admitida por lei (cfr.: *alínea d) do 2 do art. 1422.º do Código Civil*), também é incontestável que a lei não admite que, após o título constitutivo da propriedade horizontal, seja estabelecido um regulamento de condomínio, com eficácia real, no qual se proíba os condôminos da prática de um qualquer ato na sua fração. Efectivamente, apenas quando o regulamento integra o título constitutivo pode disciplinar o uso, a fruição e a conservação não só das partes comuns, mas, ainda, das frações autônomas, ao invés, quando o regulamento do condomínio é feito pelos condôminos, segundo o art. 1429-A do Código Civil, apenas pode disciplinar “o uso, a fruição e a conservação das partes comuns”, já não das frações autônomas.

E, por outro, porque uma deliberação da assembleia de condôminos, tendente à alteração do regulamento de condomínio contido no título constitutivo da propriedade horizontal, envolveria uma alteração do próprio título e, de acordo com o art. 1419.º do

²⁶ Tendo em conta o n. 4 do art. 6.º-B, a utilização no n. 5 da expressão *posterior* ocorre tendo por referência a data do título constitutivo da Propriedade Horizontal e o eventual regulamento que nele esteja contido.

Código Civil, este só pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condôminos²⁷.

Pelo exposto afirmamos, anteriormente, que através do n. 5 do art. 6.º o legislador “se limitou” a introduzir uma exceção à regra contida no art. 1422.º, 2, alínea d) do Código Civil, nos termos da qual é especialmente vedado aos condôminos praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos (...) por deliberação da assembleia de condôminos *aprovada sem oposição*, pois para a proibição do exercício da atividade de alojamento local o legislador passou a exigir *deliberação aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio*.

De regresso à análise do Diploma, saliente-se que foi reposta a norma vigente antes da Lei 56/2023, segundo a qual o condomínio “apenas” pode reagir perante situações de prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incômodo e afetem o descanso dos condôminos, apresentando ao presidente da câmara uma proposta de decisão de cancelamento do registro do respetivo estabelecimento, que conste de deliberação tomada em assembleia de condôminos, por mais de metade da permissão do edifício (cfr.: 2 do art. 9.º).

Acresce que tal reação não é afastada pelo fato de o título constitutivo expressamente prever a utilização da fração para fins de alojamento local ou ter havido deliberação expressa da assembleia de condôminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim, ao contrário do que ocorria na vigência da Lei 56/2023, de 6 de outubro.

Em alternativa ao cancelamento do registro 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 (cfr.: 12 do art. 9.º).

Tal procedimento deve estar concluído no prazo máximo de 60 dias, com aprovação de relatório final, e conter as soluções e propostas de medidas a adotar ou a conclusão de inviabilidade de acordo, com vista à decisão final do órgão competente (cfr.: n. 13 do art. 9.º).

²⁷ Interpretando conjugadamente o n. 4 e o n. 5 do art. 6.º, excluimos a possibilidade de o legislador ter previsto uma dupla exceção à regra prevista no art. 1419.º, que se traduziria na possibilidade de o título constitutivo da propriedade horizontal poder ser alterado por deliberação da assembleia geral sem obediência à forma de escritura pública ou documento particular autenticado e tomada por “dois terços da permissão do prédio” – *não com o acordo de todos os condôminos*.

No entanto, retornou a ser o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, a ter o poder de decisão sobre o pedido de cancelamento (cfr.: n. 5 do art. 9.º). Bem como sobre outras medidas que lhe sejam propostas em relatório final do procedimento de cancelamento.

Voltou também a caber na discricionariedade do presidente da câmara a definição do período de cessação, antes de dar a ordem de cancelamento no sistema. No entanto, tal período de cessação passou a ser no máximo de 5 anos (cfr.: al. b) do n. 8 do art. 9.º) – não de 1 ano, como antes da entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro, nem *sine die* – até à data em que, eventualmente, a assembleia de condôminos deliberasse em sentido contrário, como após a entrada em vigor da referida Lei.

6. Haverá, em 2025, Lei ou Decreto-Lei que altere o regime do alojamento local instalado em fração autónoma afeta a fim habitacional?

Os condôminos que usam a sua fração para habitação própria, tal como aqueles que nela instalam um alojamento local, bem como o imprescindível crescimento do parque habitacional para residência permanente e o desenvolvimento da economia (como um todo) necessitam de certeza, não devendo estar à mercê de sucessivas alterações legislativas decorrentes de mudanças da composição da Assembleia da República ou do partido do Governo.

Porque assim é, não obstante termos sérias dúvidas quanto à adequação da posição adotada no atual diploma – tendo em conta, o estatuto do direito da propriedade horizontal, a multiplicidade de tipos de organização e exploração dos alojamentos locais (existindo os destituídos de carácter profissional, mas também os altamente profissionalizados) e, ainda, a heterogeneidade dos prédios onde funcionam tais alojamentos (alguns formados sobretudo por residências permanentes, outros por residências de férias etc.) – não podemos deixar de defender que, em 2025, deve ser mantido o regime do alojamento local instalado em fração autónoma afeta a fim habitacional. Esperando que futuras novidades legislativas sejam precedidas por decisões políticas assumidas em conjunto pelos diversos partidos do arco político nacional, tendo em conta todos os interesses (individuais e coletivos) em presença.

7. Bibliografia

ALBUQUERQUE, Pedro de. *Alojamento local e propriedade horizontal*: (anotação crítica ao acórdão uniformizador de Jurisprudência STJ 22-03-2022, Proc. 24471/16, 4T8PRT.P1.S2-A/ITIJ). Coimbra: Almedina, 2022.

- ALMEIDA, Aristides Rodrigues de. A actividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*, 2017, 3. Disponível em: [file:///C:/Users/MJ02385/Downloads/Artigo%20Aristides%20Almeida%20.Pdf].
- CAMPOS, Isabel Meneres. Anotação ao acórdão STJ de 28 de março de 2017 (alojamento local): acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (6.^a Secção) de 28.3.2017, p. 12579/16.0T8LSB.L. *Cadernos de Direito Privado*, 58, abr.-jun. 2017. p. 42 e ss.
- DUARTE, Rui Peixoto. *Comentário aos Acórdãos do STJ (28-03-2017), Relação do Porto (19-09-2016; 27-04-2017) e Relação de Lisboa (20- 10-2016): utilização de fração em prédios em regime de propriedade horizontal para alojamento local*, 2017. Disponível em: [www.abreuadvogados.com].
- DUARTE, Rui Pinto. *Curso de direitos reais*. 4. ed. rev. e aum. Cascais: Princípiã, 2020. p. 161 e ss.
- FIDALGO, Vitor Palmela. A intervenção do condomínio na regulação do alojamento local, AA.VV. *I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020.
- FREITAS, Miguel Fernandes. Alojamento local em apartamentos da (des)necessidade de autorização dos condóminos. *Ipsa Jure*, abril 2017. Disponível em: [www.oa.pt/ upl/%7B123518e7-9a01-4ba3-97bb-9d5ff0712551 %7D.pdf].
- FURTADO, Jorge Pinto. Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal. *Revista de Direito Civil*, ano II, 3, 2017. p. 529 e ss.
- FONSECA, Ana Taveira da; ANTUNES, Ana Filipa Moraes; MOREIRA, Rodrigo. *Comentário ao Código Civil. Direito das Coisas*. Universidade Católica Editora, Lisboa, 2021. p. 432 e ss.
- GARCIA, Maria Olinda. Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*, 3, 2017.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula. Alojamento local: uma realidade entre várias regulamentações jurídicas (reflexões a propósito do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 4/2022). *Caderno Jurídico 1, O Municipal*, edição 434, maio/junho 2022. p. 4 e ss.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; DUARTE, Susana; GUERREIRO, Joana da Silva. *Alojamento local, regime jurídico comentado e guião prático*. Coimbra: Almedina, 2019.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce. A Lei 56/2023 e o alojamento local: mais habitação ou mais confusão? *Revista de Direito Administrativo (RDA)*, 2023. p. 91 e ss.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra; LOPES, Dulce. *Alojamento local e uso de fracção autónoma*. Coimbra: Almedina, 2018.

PASSINHAS, Sandra. O alojamento local e o uso das fracções autónomas, AA.VV. *I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020. p. 133 e ss.

RAMOS, José Luís Bonifácio. *Manual de Direitos Reais*. Lisboa: AAFDL, 2017. p. 392 e ss.