



## ALOJAMENTO LOCAL EM PRÉDIOS DE HABITAÇÃO

O Supremo Tribunal de Justiça (“STJ”) veio, por acórdão uniformizador de jurisprudência do Pleno das Secções Cíveis, datado de 22 de Março de 2022, determinar a impossibilidade de coexistência, num mesmo prédio, de habitação permanente e temporária (para fins turísticos).

Esta decisão surge após diversas decisões judiciais divergentes, especialmente em dois acórdãos do Tribunal da Relação do Porto e do Tribunal da Relação de Lisboa, em que surgem argumentos totalmente opostos.

NOTÍCIAS, NOVIDADES,  
TÓPICOS ATUAIS

### AUTORA



JOANA VICENTE  
ADVOGADA



INÊS NEVES  
ADVOGADA ESTAGIÁRIA





Neste sentido, estabelece o STJ que *“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”*.

O facto desta decisão ter sido proferida no âmbito de um acórdão uniformizador de jurisprudência reforça, ainda, a especial importância que assume para a atividade de alojamento local. Com efeito, e apesar de os acórdãos uniformizadores de jurisprudência não gozarem de força vinculativa fora dos processos em que foram proferidos, tem-se entendido que as suas decisões, por virem resolver divergências jurisprudenciais anteriores, se devem projetar em futuros julgamentos que venham a abordar a mesma questão jurídica.

Surge, no entanto, uma declaração de voto por parte do juiz conselheiro Rijo Ferreira, que alerta para as possíveis consequências desta decisão e das condições específicas do tempo em que a mesma vai ser aplicada,

por abranger todas as explorações actuais de alojamento local, independentemente da data de autorização. Com efeito, afirma que surgirá um aumento do número de processos em tribunal, o que terá consequências ao nível económico.

No Acórdão do STJ é feita, ainda, menção às alterações promovidas pela Lei n.º 62/2018, de 22 Agosto, ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local - admitindo a possibilidade de mais de metade dos condóminos poderem pedir o cancelamento do registo de actividade de alojamento local, até ao máximo de um ano, caso fosse provada a *“prática reiterada de actos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de actos que causem incómodo ou afectem o descanso dos condóminos”* -, que o Juízes Conselheiros consideraram ineficazes perante algumas situações, como aconteceu no acórdão recorrido no presente caso.

Por último, deste Acórdão consta outra declaração de voto da juíza conselheira



Maria Olinda Garcia, que, apesar de considerar que esta decisão tutela, de forma preventiva, “os *interesses de sossego e de segurança dos residentes habituais de um imóvel de habitação colectiva.*”, *assume que se levantam algumas dúvidas, “porque sob a designação ampla de ‘alojamento local’ (enquanto alojamento para fins turísticos ou para satisfazer outras necessidades habitacionais transitórias), desenvolvido numa fracção autónoma, podem caber realidades contratuais bastante diversas (que serão diferentemente afectadas pelos sentidos possíveis a dar ao problema em equação).”*

Assim, e face ao exposto, este entendimento do STJ, de que não é permitida a exploração de alojamento local em fracções que, conforme o seu título constitutivo, se destinem a habitação, vem, repentina e profundamente, alterar a atividade de alojamento local em Portugal, sendo, agora, permitido a qualquer condómino exigir a cessação dessa atividade com fundamento neste acórdão.

Importa referir que a cessação da atividade de alojamento local com o fundamento acima descrito não opera de forma automática. Para esse efeito, o condómino deverá, em primeiro lugar, propor uma ação judicial no tribunal competente e fazer prova de que o título constitutivo da fracção utilizada para a atividade de alojamento local indica que a mesma se destina a habitação, sendo que apenas nestas situações é que o tribunal será obrigado a aderir à decisão do já referido acórdão do STJ.

