

Imobiliário
Julho de 2022

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA N.º 4/2022 E REPERCUSSÕES - Alojamento Local em frações destinadas a habitação

No passado dia 10 de maio de 2022 foi publicado em Diário da República o já anunciado Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 4/2022 com vista à uniformização de jurisprudência em matéria de Alojamento Local em frações de prédios imóveis destinadas a habitação.

Desde então já conseguimos constatar alguns dos efeitos imediatamente previstos, tornando-se habitual um novo ponto de discussão em assembleias de condomínio sobre a prática de alojamento local (AL) nos prédios com fins de habitação.

Estima-se que esta decisão tenha um **impacto direto em 60% do mercado de alojamento local**, com primazia nas zonas urbanas.

A relevância do Acórdão motivou bancadas parlamentares a apresentar propostas de alteração à legislação em vigor, e que em nossa opinião pouco deverão trazer de novo em face do quadro político atual. Parece-nos que a discussão central será a da possibilidade de alteração dos fins (que já existe) e de que forma tal poderá vir a suceder, i.e. a possibilidade de criar uma válvula de escape, ou pelo contrário, dificultar a alteração.

› Uniformização

Transcrevemos a decisão de uniformização de jurisprudência proferida pelo Supremo Tribunal de Justiça, aqui em referência, e que de ora em diante irá orientar as decisões que venham a ser proferidas pelos Tribunais nacionais: *“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.”.*

› Súmula

Estava em causa a possibilidade de usar uma fração com fim de habitação para o prosseguimento da atividade de alojamento local. Fica agora claro que tal não é possível, por colidir com direitos de relevo de outros proprietários do mesmo prédio, i.e. de outras frações que estejam em regime de propriedade horizontal.

Imobiliário Julho de 2022

Cabe desde logo referir que **apenas se prevê real implicação em prédios em regime de propriedade horizontal**, uma vez que serão nestes que haverá uma estipulação pelos condóminos dos fins a dar a determinadas frações, e que não poderão ser livremente alteradas.

Por direitos de relevo reportamo-nos – aos direitos elencados neste Acórdão – ao sossego, tranquilidade e segurança, todos típicos da economia doméstica, e que usualmente ficam prejudicados com a prática do alojamento local.

O fim a que nos referimos acima recai sobre as declarações que os proprietários – muitas vezes a sociedade construtora antes da venda –, no ato de constituição da propriedade horizontal, oferecem para limitar a utilização de determinadas frações. Estas declarações são um acordo entre os proprietários (condóminos) do fim que irão dar às respetivas frações, e que pode ser alterado reunidos os requisitos previstos.

› O que fazer

Ainda que habitual, não é obrigatório que seja atribuído um fim, pelo que deverá confirmar-se o que ficou estipulado, não se confundido o fim acordado e aqui em referência com as finalidades indicadas nos procedimentos administrativos de obtenção de licenças para construção e utilização.

Sendo um dos proprietários que pratique a atividade de alojamento local numa fração visada por esta decisão deve procurar salvaguardar a sua posição, o que poderá passar pela alteração dos fins estipulados para aquela fração, de forma a compreender a atividade de alojamento local.

Caso seja proprietário de uma fração no mesmo prédio em que existe o desenvolvimento da atividade de alojamento local em fração com fim de habitação, poderá ter como passo natural a convocação de assembleia geral de condomínio para discussão do tema e eventual acionamento das diligências judiciais (se necessário) ao restabelecimento da legalidade. Importa referir que, muitos serão os casos em que não há um efetivo prejuízo pelo desenvolvimento da atividade de alojamento local para os demais condóminos, pelo que poderão encontrar-se soluções que permitam o desenvolvimento da atividade com a harmonia desejada para todos os proprietários, e em especial, para as demais pessoas que habitem o imóvel permanentemente.

› Considerações Adicionais ao Acórdão

Antecipamos a entrada de ações judiciais para que se cesse a atividade de alojamento local, mas cremos que a maioria das alterações será realizada voluntariamente. Independentemente do modo escolhido, será provável uma diminuição relevante da oferta disponível.

Imobiliário Julho de 2022

A discussão e apreciação deste Acórdão ficou delimitada pelo caso concreto, em especial, pela contradição entre anteriores Acórdãos e que suscitou a apreciação deste Tribunal.

A contradição a que aludimos assenta no facto de um Acórdão entender que o desenvolvimento da atividade inerente ao alojamento local consiste **numa violação do fim de habitação a que se destina a fração**, conforme título de constituição da propriedade horizontal, ao passo que outro Acórdão em circunstâncias similares entendeu que tal atividade não consubstancia uma violação a esse fim.

Apesar da evidente contradição de decisões, não podemos deixar de mencionar que todas as decisões proferidas neste caso tiveram a mesma decisão final, i.e. que a fração com um fim de habitação não permite o desenvolvimento da atividade típica de alojamento local.

A decisão e demais Acórdãos tiveram oportunidade de expor ou considerar variadíssimos argumentos e teses na análise dos diferentes temas associados ao objeto do recurso. Pela sua relevância para a delimitação do escopo da decisão em análise, destacamos alguns dos mesmos através de questões:

- O alojamento local difere de um arrendamento para habitação de muito curta duração?

- Quais as diferenças objetivas entre o uso no âmbito de alojamento local e no âmbito de arrendamento destinado a habitação?

- Não ficando em causa a segurança, respeito pelo sossego e limitação de ruídos, no caso de arrendamentos de vilegiatura, ou em alojamentos locais em condições similares, ou até em edifícios que garantam essas condições, pode este ser usado como um argumento linear para todo o alojamento local, i.e. poderá limitar-se sem exceções para tais situações?

- Em que medida a hospedagem permitida para o arrendamento não justifica o alojamento local?

- Existe um real sentido diverso no conceito de habitação?

- O alojamento local é necessariamente um ato comercial e atividade comercial?

Como se percebe, encontramos uma panóplia de questões cuja resposta não se mostra fácil, e que neste Acórdão ficam apenas parcialmente respondidas.

Na análise deste tema importa desde cedo aludir à **destrinça entre o fim de habitação para efeitos administrativos, i.e. para efeitos de licença de utilização ou aprovação de licenças prediais para construção (de cariz público) e o fim de habitação estipulado entre os comproprietários ou já condóminos, no título constitutivo da propriedade horizontal ou no âmbito das decisões do condomínio**

Imobiliário Julho de 2022

(de cariz privado). Ou seja, ainda que para fins administrativos, designadamente de autorização de construção em determinada zona, possa existir um fim de habitação, tal não implica que os proprietários ou condóminos não possam abdicar de atribuir um fim no regime de propriedade horizontal, ou até atribuir fins específicos com âmbitos não totalmente coincidentes.

Por esse motivo, fica claro que o entendimento assente por este Acórdão será de que o “alojamento local (AL), no quadro destas licenças, é compatível com o destino genérico “habitação”, mas incompatível com o fim de habitação estipulado no título constitutivo de propriedade horizontal. Em suma, a mesma palavra apresenta conceitos distintos em face do momento e local em que é utilizada.

Saliente-se, todavia, que **o título de constituição da propriedade horizontal não dita definitivamente os fins das respetivas frações, sendo que o ali estipulado pode ser alterado**, e nomeadamente a proibição da prática de atividades pode ser alterada mediante assembleia de condóminos aprovada sem oposição. Este raciocínio será igualmente válido para que os interessados em evitar o desenvolvimento da atividade num determinado prédio possam precaver-se para uma instalação futura de alojamento local.

Outro dado relevante abordado neste Acórdão recai sobre a caracterização da atividade de alojamento local como de uma prestação de serviço de alojamento, de natureza iminentemente comercial. Ainda que, possa ou não ser caracterizada como atividade comercial, a afetação nunca será conciliável com o conceito de habitação para efeitos de fim incluído no título constitutivo da propriedade horizontal.

Este conceito de habitação privado implicará a normal afetação das frações à residência habitual de agregados familiares, propiciando sossego, tranquilidade, segurança, num espaço de convivência coletiva.

Ainda que teoricamente tal também se possa verificar com o alojamento local, é também seguro dizer que a prática demonstra que os comportamentos dos hóspedes temporários tende a desregular o ambiente acima aludido, nem que por mero resultado da contínua alteração de hóspedes, sem que se possa estabelecer relações de confiança.

Encontramos motivos para distinguir o alojamento local de um arrendamento para habitação, em especial do arrendamento de curta duração. A delimitação legal fixada, por via da estipulação de requisitos para legitimar a celebração de contratos com prazos mínimos de duração inferiores a um ano,

Imobiliário Julho de 2022

é um argumento preponderante, uma vez que gera maior estabilidade e potencia a salvaguarda dos interesses de sossego, tranquilidade, segurança, num espaço de convivência coletiva.

Motivos que nos levam a concluir que a fiscalização e o recurso ao direito pelos proprietários, quer seja ativa ou passivamente, ditarão o desenrolar da atividade nos próximos anos. O Supremo Tribunal de Justiça garantiu com este Acórdão uma lufada de ar fresco para os proprietários que se viam prejudicados com a atividade desenvolvida de forma abusiva e sem salvaguarda dos direitos fundamentais dos demais moradores, o que em rigor, nem sempre era controlável por quem disponibilizava este tipo de oferta.

As propostas legislativas ainda em fase embrionária estão em polos opostos, mas não existem indícios de alterações de relevo nesta matéria.

Acreditamos que a consequência natural será a transferência de frações afetas ao alojamento local para o mercado de arrendamento, sendo inevitável a redução do número de fogos afetos a alojamento local, com especial incidência em zonas de contenção.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da [Vasconcelos, Arruda](#).

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos: duarte.vasconcelos@va.pt