

Governo está “a analisar” impacto do travão ao alojamento local em prédios de habitação

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça deverá travar novas licenças e poderá levar a um aumento de oferta clandestina de alojamento temporário. Associação de AL diz que alteração traz “incerteza” ao sector.

[Rosa Soares](#)

22 de Abril de 2022, 6:35



O acórdão de fixação de jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) relativamente à exploração da actividade de alojamento local (AL) em prédios destinados a habitação “arruma” a questão das diferentes interpretações legais sobre tal prática nos tribunais, mas vem gerar muitas dúvidas e incertezas relativamente à forma como esta actividade vai continuar a funcionar, uma vez que parece não haver dúvidas de que o número de acções judiciais vai aumentar significativamente, tendo em conta que o acórdão é “superpoderoso” na garantia de sucesso dessa litigância, o que até agora não acontecia.

O actual enquadramento legal do AL, que a manter-se pode levar ao desaparecimento de uma parte da actividade, é matéria que terá de ser equacionada pelo Governo. Em resposta ao PÚBLICO, a secretária de Estado do Turismo, Comércio e Serviços, Rita Marques, admitiu que o Governo se encontra a analisar o tema, sem entrar em outras considerações. “O Governo não comenta decisões dos tribunais nem considera oportuno pronunciar-se sobre o impacto dessa decisão em particular, sem prejuízo, naturalmente, de se encontrar a analisar o tema”, adiantou Rita Marques.

Como o PÚBLICO noticiou na edição desta quarta-feira, a uniformização de jurisprudência veio estabelecer 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”](#).

A reversão deste acórdão ([leia em PDF](#)), por recurso para o Tribunal Constitucional ou para o Tribunal de Justiça Europeu está, à partida, afastada neste processo, segundo

vários juristas ouvidos pelo PÚBLICO, apesar de poder vir a ser suscitada noutros processos.

Acórdão do STJ sobre alojamento local

[Descarregar](#)

Apesar de o acórdão não ter força de lei geral, uma das dúvidas que se levanta é precisamente a de saber como podem as autarquias continuar a conceder novas licenças nos casos em que estas se venham a desenvolver em prédios em que o título constitutivo seja o de habitação permanente. Vão pedir o título constitutivo da propriedade? Vão ignorar o acórdão? - estas são questões para as quais ainda não há resposta, e o mesmo se passa em relação à fiscalização a cargo da ASAE.

Sendo assim, e até pela esperada “chuva” de processos a pedir a ilicitude da prática de AL em propriedade horizontal, Remédio Marques, professor da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, admite que, ou os condóminos estão todos de acordo, e alteram o título constitutivo do prédio, processo que terá depois de ser submetido a aprovação da câmara, ou terá de ser alterado o Código Civil, de forma a prever que o AL “não constitui uso diverso” ao que está no título constitutivo, que é o da habitação permanente. Uma alteração polémica, tendo em conta a delicada conciliação entre quem comprou fracções para habitação permanente e quem as destina a uma actividade comercial.

Sem uma clarificação do regime legal do AL, o efeito poderá ser perverso, admite o professor de direito, uma vez que alguns proprietários poderão omitir ou não requerer a licença, embora essa decisão os impeça fazer anúncios nas plataformas de reservas, para os quais é exigida licença da câmara. Travar a actividade clandestina foi precisamente uma dos propósitos do regime criado em 2008, alterado em 2014 e 2018, sem conseguir equilibrar os diferentes interesses em causa.

Quem já veio reclamar a clarificação da lei é o presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), Eduardo Miranda, considerando que [a decisão do STJ traz “um sentimento de incerteza grande”](#).

Aumento da litigância

Em termos práticos, o acórdão de fixação de jurisprudência tem efeitos praticamente imediatos, até porque, mesmo que houvesse recurso para o Tribunal Constitucional - o que parece afastado por Remédio Marques e outros juristas ouvidos pelo PÚBLICO, uma vez que não foram suscitadas questões de inconstitucionalidade - não teria efeitos suspensivos.

Assim, se a prática de AL desagradar aos outros condóminos, a consequência mais directa da fixação de jurisprudência será a de um aumento muito elevado de processos em tribunal para impedir tal prática. E é em edifícios em regime de propriedade horizontal que se concentra a maioria das explorações dessa actividade nas grandes cidades.

O acórdão é “superpoderoso” para o sucesso de novos processos, defende André Miranda, sócio da Pinto Ribeiro Advogados, sendo que estes terão de ser suscitados caso a caso. E, lembra Remédio Marques, [apesar de não serem obrigados a fazê-lo](#), os tribunais de primeira e segunda instância aplicam a jurisprudência em mais de 99% dos casos, os que seguem para o STJ dificilmente terão uma decisão diferente, dado que foram estes juízes que fixaram a jurisprudência.

Também o presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínio (APEGAC), que conhece muitos dos conflitos existentes entre condóminos, considera que será inevitável um maior conflito judicial. Vítor Amaral antecipa uma maior discussão da questão nas próximas assembleias de condóminos, admitindo que aumentará a pressão para que sejam os administradores de condomínio a avançar com esses processos, mas considera que tal não será possível, defendendo que terá de ser uma iniciativa dos condóminos.

Esta possibilidade do aumento de litigância já era, aliás, admitida por um dos juízes-conselheiros que votou favoravelmente o acordo, mas com uma declaração de voto. Assumi Paulo Rijo Ferreira, que “(...) 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”.

O jurista José Fernando Martins, que há vários anos acompanha de perto a litigância em tribunal desta matéria, até pela ligação que tinha à Associação de Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal, considera que “o que é incompreensível é que se tenha permitido o exercício da actividade em prédios de habitação”. Em muitos casos, admite, essa prática representa “uma agressão muito violenta para os moradores residentes, que vivem os prédios que são meio habitação, meio hotel”. **Com Luís Vilallobos**