

O ALOJAMENTO LOCAL E A PROPRIEDADE HORIZONTAL *

Rui Pinto Duarte **

Resumo: O texto versa a relação entre os regimes jurídicos do alojamento local e da propriedade horizontal, no respeitante à admissibilidade, *no plano do direito privado*, do exercício da atividade de alojamento local em frações destinadas a habitação; a principal conclusão consiste em ser necessária uma intervenção legislativa que clarifique o problema (sendo sugerido que a mesma defenda os interesses dos residentes nas frações usadas para fins residenciais de modo mais forte do que a constante da lei em vigor).

Descritores e Keywords: alojamento local; propriedade horizontal; empreendimentos turísticos

1. INTRODUÇÃO

O tema que me foi proposto é o da relação entre os regimes jurídicos do alojamento local e da propriedade horizontal, no respeitante à admissibilidade, *no plano do direito privado*, do exercício da atividade de alojamento local em frações destinadas a habitação.

* O texto que se traz a publicação foi fechado em fevereiro de 2023.

** Professor da Escola de Lisboa da Faculdade de Direito da UCP. ORCID 0000-0001-6641-2479.

Por ser essa a situação mais vulgar e a socialmente mais relevante terei em vista apenas casos em que a organização em propriedade horizontal respeita a um único edifício. Ficam, pois, de fora das minhas considerações os casos de conjuntos de edifícios — que podem levar a conclusões diferentes das que apresentarei.

Creio que a resposta ao problema não pode consistir na exegese do conceito de “habitação”, antes tem de partir do conhecimento do que é o alojamento local — o que implica expor como surgiu e como evoluiu. Farei transcrições de preceitos legais e regulamentares, para facilitar a vida do leitor.

Friso que fica de fora da minha atenção o plano do direito público, nomeadamente o da compatibilidade do licenciamento urbanístico para habitação com a atividade de alojamento local — que, diga-se, não questiono ¹.

2. HISTÓRIA LEGISLATIVA DO ALOJAMENTO LOCAL

2.1. Situação anterior ao Dec.-Lei 39/2008, de 7 de março

O regime do alojamento local foi criado pelo Dec.-Lei 39/2008, de 7 de março, no quadro da alteração do regime dos empreendimentos turísticos. Antes desse diploma — ainda hoje vigente, com alterações — vigoravam na matéria o Dec.-Lei 167/97, de 4 de julho ², e o Decreto Regulamentar 36/97, de 25 de setembro

Para a compreensão do que está em causa, há que ter em conta, sobretudo, três artigos do primeiro diploma e um do segundo.

¹ Sobre esse plano, v. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, SANDRA PASSINHAS e DULCE LOPES, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Almedina, 2018, *passim*, em especial, no plano conclusivo, pp. 8 e 35 a 38, CARLA FURTADO RIBEIRO, *O Alojamento Local em Fração Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico A Problemática do Alojamento Local em Fração Autónoma Destinada a Habitação à Luz do Direito Urbanístico*, Almedina, 2020, e FERNANDA PAULA OLIVEIRA, “Alojamento Local e Urbanismo”, in *Atas do II Congresso de Direito do Urbanismo* (coord. Fernanda Paula Oliveira), Almedina, 2022, pp. 109-122.

² “Regime Jurídico da Instalação e do Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos destinados à Actividade do Alojamento Turístico”.

Do Dec.-Lei 167/97:

“Artigo 1.º

Empreendimentos turísticos

1. Empreendimentos turísticos são os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

2. Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Meios complementares de alojamento turístico;
- c) Parques de campismo.”

“Artigo 2.º

Estabelecimentos hoteleiros

São estabelecimentos hoteleiros os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar, mediante remuneração, serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições.”

“Artigo 79.º

Hospedagem

1. É da competência das assembleias municipais, sob proposta do presidente da Câmara, a regulamentação da instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, designados por hospedarias e casas de hóspedes e por quartos particulares.

2. Os serviços de hospedagem compreendidos no turismo no espaço rural são objecto de legislação própria.

3. É extinto o registo de quartos particulares existente na Direcção-Geral do Turismo à data da entrada em vigor do presente diploma, devendo esta entidade remeter os elementos constantes do mesmo para as câmaras municipais competentes.”

Do Decreto Regulamentar 36/97:

“Artigo 2.º

Grupos

Os estabelecimentos hoteleiros podem ser classificados nos seguintes grupos:

- a) Hotéis;

- b) Hotéis-apartamentos (aparthotéis);
- c) Pensões;
- d) Estalagens;
- e) Motéis;
- f) Pousadas.” (itálico acrescentado)

2.2. A criação da categoria “estabelecimentos de alojamento local” pelo Dec.-Lei 39/2008, de 7 de março

O primeiro passo da história do regime dos estabelecimentos de alojamento local consistiu no Dec.-Lei 39/2008, de 7 de março ³, que criou a categoria em causa e extinguiu as categorias pensões, estalagens e motéis previstas no Decreto Regulamentar 36/97, de 25 de setembro.

Do diploma há a reter como essenciais, para o tema que me ocupa, os seguintes artigos e segmentos de artigos:

“Artigo 2.º

Noção de empreendimentos turísticos

1. Consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

2. *Não se consideram empreendimentos turísticos para efeitos do presente decreto-lei:*

[...]

- b) *As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, revistam natureza de alojamento local nos termos do artigo seguinte”.* (itálico acrescentado)

“Artigo 3.º

Alojamento local

1. *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. Os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local.

³ “Novo Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos”.

3. Os estabelecimentos de alojamento local que reúnam os requisitos previstos no presente artigo são obrigatoriamente registados na câmara municipal da respetiva área.

4. Apenas os estabelecimentos de alojamento local registados nas câmaras municipais da respetiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.

5. As câmaras municipais devem facultar ao Turismo de Portugal, I. P., o acesso informático ao registo do alojamento local.

6. Os estabelecimentos referidos no presente artigo devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação.” (itálico acrescentado)

“Artigo 43.º

Oferta de alojamento turístico

1. Com exceção do alojamento local, apenas os empreendimentos turísticos previstos no presente decreto-lei podem prestar serviços de alojamento turístico.
[...]

“Artigo 67.º

Contra-ordenações

1. Constituem contra-ordenações:

- a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido;
 - b) O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos mínimos previstos no n.º 2 do artigo 3.º e do registo previsto no n.º 3 do mesmo artigo;
- [...]

“Artigo 70.º

Competência sancionatória

1. A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente decreto-lei compete:

[...]

- b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas g) do n.º 1 do artigo 4.º e aos estabelecimentos de alojamento local.

[...]

“Artigo 75.º

Empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural, casas de natureza e estabelecimentos de hospedagem existentes

1. O presente decreto-lei aplica-se aos empreendimentos turísticos existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. Os empreendimentos turísticos, os empreendimentos de turismo no espaço rural e as casas de natureza existentes dispõem do prazo de dois anos, contado a partir da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, para se reconverterem

nas tipologias e categorias agora estabelecidos, excepto quando tal determinar a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rendibilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pelo Turismo de Portugal, I. P.

3. A reconversão da classificação prevista no número anterior é atribuída pelo Turismo de Portugal, I. P., ou pelas câmaras municipais, conforme os casos, após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado.

4. *Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter ou obter a classificação de empreendimento turístico, nos termos do presente decreto-lei, são reconvertidos em modalidades de alojamento local.*

[...]

8. *Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais ao abrigo dos respetivos regulamentos convertem-se automaticamente em estabelecimentos de alojamento local.*” (itálico acrescentado)

“Artigo 77.º

Norma revogatória

1. É revogado o Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 217/2006, de 31 de outubro, bem como o Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de março.

2. Com a entrada em vigor das portarias previstas no presente decreto-lei são revogados:

[...]

e) O Decreto Regulamentar n.º 36/97, de 25 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 16/99, de 18 de agosto;

[...]”

Friso: o diploma criou a categoria estabelecimentos de alojamento local e possibilitou a integração na mesma das pensões, das estalagens e dos hotéis e ainda dos estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais ao abrigo dos respetivos regulamentos.

2.3. A regulamentação da subcategoria “apartamentos”

O segundo passo da evolução do regime dos estabelecimentos de alojamento local foi dado pela Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho ⁴, que:

- Regulamentou os estabelecimentos de alojamento local definindo a subcategoria “apartamentos”;

⁴ Objeto de retificação pela Declaração 45/2008, de 22 de agosto.

- Facilitou a conversão em estabelecimentos de alojamento local dos estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais.

Do diploma há a reter como essenciais, para o tema que me ocupa, os seguintes artigos e segmentos de artigos:

“Artigo 1.º
Objeto

A presente portaria estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.”

“Artigo 2.º
Tipologias

1. Os estabelecimentos de alojamento local podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimento de hospedagem.

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.*

4. Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.” (itálico acrescentado)

“Artigo 3.º
Registo

1. Com exceção dos estabelecimentos instalados em imóveis construídos em momento anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, o registo de estabelecimentos de alojamento local pressupõe a existência de autorização de utilização ou de título de utilização válido do imóvel, cuja verificação cabe à câmara municipal da respetiva área.

2. O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante o preenchimento de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal, conforme modelo constante do anexo i da presente portaria, que dela faz parte integrante, instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- [...]

3. Quando o estabelecimento tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, para além dos documentos referidos no número anterior, o requerimento deve ainda ser acompanhado de projeto de segurança contra riscos de incêndio, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado se encontra de acordo com o projeto.

4. O requerimento previsto no n.º 2, devidamente carimbado pela câmara municipal, constitui título válido de abertura ao público.

5. No prazo de 60 dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a câmara municipal poderá realizar uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.

6. Em caso de incumprimento, o registo é cancelado, devendo o interessado devolver o título previsto no n.º 4.”

“Artigo 4.º

Capacidade

1. A capacidade dos estabelecimentos de alojamento local é determinada pelo correspondente número e tipo de camas (individuais ou duplas) fixas instaladas nas unidades de alojamento.

2. Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número de camas fixas.

3. Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.”

“Artigo 5.º

Requisitos gerais

1. Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior;
- b) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- c) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- d) Estar dotados de água corrente quente e fria.

2. As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

- a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

3. Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro.

[...]

6. Relativamente aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem, as câmaras municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos na presente portaria.”

“Artigo 8.º

Publicidade

A publicidade, documentação comercial e merchandising dos estabelecimentos de alojamento local deve indicar o respetivo nome, seguido da expressão “alojamento local” ou a abreviatura AL.”

“Artigo 9.º

Placa identificativa

1. Os estabelecimentos de alojamento local podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela câmara municipal, e deve ser conforme ao modelo previsto no anexo ii da presente portaria, que dela faz parte integrante.

[...].”

“Artigo 11.º

Norma transitória

Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais previstos no n.º 8 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, bem como os estabelecimentos hoteleiros que não venham a reunir os requisitos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, e pretendam a reconversão em estabelecimentos de alojamento local são dispensados do requisito previsto no n.º 3 do artigo 5.º da presente portaria.” (itálico acrescentado)

2.4. A reconversão em estabelecimentos de alojamento local de outros estabelecimentos que não pudessem manter ou obter a qualificação como empreendimento turístico

O terceiro passo da história da categoria estabelecimentos de alojamento local foi dado pelo Dec.-Lei 228/2009, de 14 de setembro, que, alterando o Dec.-Lei 39/2008, determinou a reconversão em estabelecimentos de alojamento local dos empreendimentos turísticos, dos empreendimentos de turismo no espaço rural e das casas de

natureza que não pudessem manter ou obter a qualificação como empreendimento turístico.

Tanto resultou da nova redação dada a alguns números do art. 75 do Dec.-Lei 39/2008, de que transcrevo o mais relevante:

“Artigo 75.º

Empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural, casas de natureza e estabelecimentos de hospedagem existentes

[...]

2. Os empreendimentos turísticos, os empreendimentos de turismo no espaço rural e as casas de natureza existentes devem reconverter-se nas tipologias e categorias estabelecidas no presente decreto-lei, e nos diplomas complementares emitidos ao abrigo do mesmo, até 31 de dezembro de 2010.

3. A reconversão da classificação prevista no número anterior é atribuída pelo Turismo de Portugal, I. P., ou pelas câmaras municipais, conforme os casos, após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado, podendo ser dispensados os requisitos exigidos para a atribuição da classificação, sempre que determinem a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rendibilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pela entidade competente para a aprovação da classificação.

4. *Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter ou obter a qualificação como empreendimento turístico, nos termos do presente decreto-lei, são reconvertidos em modalidades de alojamento local.*

5. As moradias turísticas existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, licenciadas como tal ao abrigo de lei anterior a essa data, convertem-se automaticamente em moradias de alojamento local, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

[...]

8. O Turismo de Portugal, I. P., deve inscrever no RNET os empreendimentos turísticos reconvertidos nos termos do n.º 2.

9. (Anterior n.º 6.)

10. No caso dos empreendimentos turísticos convertidos em estabelecimentos de alojamento local, os títulos de abertura existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm-se válidos, só sendo substituídos por alvará de autorização de utilização para fins habitacionais na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração, ou em qualquer outro momento a pedido do interessado.

[...]” (itálico acrescentado)

2.5. O anúncio da autonomização da regulação do alojamento local

O quarto passo da história do alojamento local foi dado pelo

Dec.-Lei 15/2014, de 23 de janeiro, que alterou pela segunda vez o Dec.-Lei 39/2008, incluindo nas alterações o anúncio da autonomização da regulação da atividade.

Tanto resultou dos seguintes segmentos do Dec.-Lei 15/2014, de que transcrevo o mais relevante:

“[*Preâmbulo*]

[...]

Assume-se ainda a necessidade de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, na forma de decreto-lei, com intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência deste tipo de estabelecimento no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário.

[...]

“Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, no sentido de diminuir custos de contexto, simplificar e liberalizar procedimentos.”

«Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei

n.º 39/2008, de 7 de março

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 10.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 18.º, 20.º, 23.º, 26.º, 27.º, 29.º, 30.º, 32.º, 33.º, 35.º, 36.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 44.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 51.º, 54.º, 55.º, 56.º, 64.º, 67.º, 69.º, 70.º, 71.º, 73.º, 74.º, 75.º e 78.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 2.º

[...]

2. *Não se consideram empreendimentos turísticos para efeitos do presente decreto-lei* [sendo este prómio texto não alterado]:

[...];

b) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

3. As instalações e os estabelecimentos referidos na alínea b) do número anterior revestem a natureza de alojamento local e são regulados por decreto-lei.” (itálico acrescentado)

“Artigo 3.º

Noção de alojamento local

1. [...].
2. [...].
3. *Os estabelecimentos de alojamento local que reúnam os requisitos previstos no presente artigo estão sujeitos a registo na câmara municipal territorialmente competente, na sequência de mera comunicação prévia, nos termos da portaria referida no número anterior.*
4. Apenas os estabelecimentos de alojamento local que tenham realizado a mera comunicação prévia referida no número anterior ou que tenham sido reconvertidos automaticamente nos termos dos n.ºs 5 e 7 do artigo 75.º, e não tenham visto o seu registo cancelado por incumprimento dos demais requisitos aplicáveis, podem ser comercializados para fins turísticos.
5. [...].
6. Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não for possível o cumprimento do disposto no número anterior, as câmaras municipais devem proceder à comunicação por qualquer outro meio legalmente admissível, e com uma periodicidade mensal, dos registos efetuados.
7. [Anterior n.º 6].
8. Em todos os estabelecimentos de alojamento local é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de placa identificativa, cujo modelo é aprovado na portaria referida no n.º 2, e da qual consta o respetivo número de registo na câmara municipal, no prazo máximo de 10 dias após a atribuição do registo por esta.
9. Nos estabelecimentos de alojamento local podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.”

Pelo seu caráter simbólico, chamo a atenção para a regra consagrada no n.º 8 do art. 3.º do Dec.-Lei 39/2008 (que retomou algo já previsto na Portaria 517/2008, de 25 de junho, mas transformando permissão em dever e dando-lhe força de lei): passou a ser obrigatória a “afixação, no exterior, junto à entrada principal, de placa identificativa” do estabelecimento — mesmo em edifícios em propriedade horizontal onde existissem frações não votadas à atividade ⁵. As

⁵ Na lei vigente, a placa é regulada pelo art 18 do Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto (adiante transcrito), na redação da Lei 62/2018, de 22 de agosto, que, quando se trate de edifício em propriedade horizontal, continua a derrogar o art. 1422 do Código Civil: no tocante a “hostels”, ao obrigar a placa “no exterior

paredes exteriores são partes comuns, sujeitas às regras do art. 1422 do Código Civil, que impedem os condôminos de lhes apor o que lhes der na gana. A derrogação de tal regra é sintomática bem ilustrativa da imponderação (eufemismo!) da lei.

2.6. A autonomização da regulação do alojamento local

O quinto passo da história do alojamento local consistiu no Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto, que concretizou a regulação dos estabelecimentos de alojamento local em diploma autónomo.

Dele destaco:

“[*Preâmbulo*]

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos.

[...]

Assim, a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, veio prever três tipos de estabelecimentos de alojamento local, a saber, o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem, estabelecendo alguns requisitos mínimos de segurança e higiene.

Com a referida Portaria procurou-se enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei, acautelando, ao mesmo tempo, que alguns dos empreendimentos extintos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (nomeadamente, pensões, hotéis, albergarias e estalagens) e que não reuniam condições para serem empreendimentos turísticos, pudessem ainda assim continuar a prestar serviços de alojamento, por forma a evitar o respetivo encerramento com todas as consequências negativas associadas.

Sucedem, no entanto, que a dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, determinam, pela sua importância turística, pela confirmação de

do edifício, junto à entrada principal; no tocante a outras modalidades, ao obrigar a uma placa “junto à entrada do estabelecimento” — que, ainda que se trate de uma parede interior, será necessariamente comum... Tal regime é complementado pela Portaria 262/2020, de 6 de novembro (adiante referida).

que se não tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do regime aplicável ao alojamento local.

Essa atualização, precisamente porque estas novas realidades surgem agora, não como um fenómeno residual, mas como um fenómeno consistente e global, passa, não só pela revisão do enquadramento que lhes é aplicável, mas, igualmente, pela criação de um regime jurídico próprio, que dê conta, precisamente, dessa circunstância.

Por isso mesmo, aliás, o Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, que procedeu à segunda alteração ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que havia sido anteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, assumiu a necessidade de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, de forma a melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência desta figura no panorama da oferta de serviços de alojamento.

É o que agora se faz com a aprovação do presente decreto-lei, o qual eleva a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio.

Desta forma, as figuras dos empreendimentos turísticos e do alojamento local passam a ser duas figuras devidamente autónomas e recortadas, vedando-se a possibilidade de colocação sob a figura e regime do alojamento local de empreendimentos que cumprem com os requisitos dos empreendimentos turísticos.

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

Mantêm-se as três tipologias de alojamento local (o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem), pese embora quanto aos apartamentos e aos estabelecimentos de hospedagem se tenha procedido, com motivações distintas, a alterações.

No caso dos estabelecimentos de hospedagem, cujo regime é atualizado, preveem-se ainda requisitos particulares para os “hostels”, para os quais se exigem especiais características. Sem entrar em pormenores que impeçam o desenvolvimento e inovação do produto, procurou-se sobretudo enquadrar juridicamente e preservar uma figura que se impôs turisticamente.

No caso dos apartamentos, uma tipologia cada vez mais frequente no mercado turístico mundial, amplificada pela publicitação e intermediação digital, o presente decreto-lei mantém e pugna por uma importante margem de liberdade no que diz respeito à oferta do serviço, mas enquadra fiscalmente a sua exploração em prestação de serviços de alojamento, assim impedindo que tal atividade se desenvolva num contexto de evasão fiscal. O presente decreto-lei deixa ainda claro que cada titular de exploração só pode explorar, por edifício, o máximo de nove unidades, sem prejuízo de poder explorar mais unidades desde que o faça ao abrigo do regime fixado para os apartamentos turísticos previsto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, de acordo com as alterações que foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

Também no que concerne à segurança contra risco de incêndio são consagradas especificidades para os estabelecimentos de alojamento local com menos de 10 utentes, para os quais se estabeleceram requisitos mínimos a observar.

No que respeita às competências de fiscalização e de aplicação de sanções concretizam-se as alterações já efetuadas pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, atribuindo tais competências à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica.” (itálico acrescentado)

“Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.”

“Artigo 2.º Noção de estabelecimento de alojamento local

1. Consideram-se “estabelecimentos de alojamento local” aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei. (itálico e negrito acrescentado [...])”

“Artigo 3.º Modalidades

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

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimentos de hospedagem.

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.

5. Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 33.º, os estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação “hostel” se obedecerem aos requisitos previstos no artigo 14.º, que acrescem aos requisitos previstos para os demais estabelecimentos.” (itálico acrescentado)

“Artigo 4.º

Prestação de serviços de alojamento

1. Para todos os efeitos, a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento.
[...]

“Capítulo II

REGISTO DE ESTABELECIMENTOS

Artigo 5.º

Registo

1. O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do artigo seguinte.
[...]

“Artigo 8.º

Vistoria

1. A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 6.º, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.
[...]

“Artigo 9.º

Cancelamento do registo

1. O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode, existindo qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante da mera comunicação prévia, cancelar o registo.
2. O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.
3. O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).” (itálico acrescentado)

“Capítulo III

REQUISITOS

Artigo 11.º

Capacidade

1. A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção dos qualificados como “hostel”, é de nove quartos e 30 utentes.

2. Cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local, só pode explorar, por edifício, o máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento.

3. Para o cálculo de exploração referido no número anterior, consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.” (itálico acrescentado)

«Artigo 14.º
“Hostel”

1. Só podem utilizar a denominação “hostel”, os estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório.

2. Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas.

3. O número de camas dos dormitórios pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.

4. Os restantes requisitos dos “hostels” são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.»

“Capítulo V
FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

Artigo 21.º
Fiscalização

1. Compete à ASAE fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

2. Compete à AT fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do presente decreto-lei, nomeadamente através do uso da informação recebida nos termos do artigo 10.º.

3. A ASAE pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º.

4. Se da vistoria referida no número anterior ou no n.º 2 do artigo 8.º se concluir pelo incumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, o Turismo de Portugal, I. P. fixa um prazo não inferior a 30 dias, prorrogável, para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido.

5. Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P. informa a ASAE para os fins previstos no artigo 28.º, a câmara municipal territorialmente competente e a AT.

“Artigo 28.º

Interdição de exploração

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, nos termos do n.º 5 do artigo 21.º ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.”

“Artigo 34.º

Norma revogatória

1. São revogados o artigo 3.º, a alínea d) do n.º 2 do artigo 22.º e a alínea b) do n.º 1 do artigo 67.º, todos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.
2. É revogada a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio.”

2.7. A facilitação do acesso à atividade

O sexto passo da história do alojamento local consistiu no Dec.-Lei 63/2015, de 23 de abril, orientado, segundo as suas palavras, pela “lógica de simplificação e de maior facilidade no acesso à atividade de alojamento temporário” e pela «densificação do regime dos “hostels”».

Merecem transcrição:

“[Preâmbulo]

Com o intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência da figura do alojamento local no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, deu a este tipo de estabelecimento novo e autonomizado tratamento.

Aquele diploma veio prever normas alusivas a novas realidades no que respeita à oferta de serviços de alojamento local, tendo, no caso dos “hostels”, remetido para portaria a densificação da respetiva figura.

No entanto, para evitar a dispersão de instrumentos normativos sobre uma mesma realidade e tendo em conta a lógica de simplificação e de maior facilidade no acesso à atividade de alojamento temporário, justifica-se que a densificação do regime dos “hostels” conste também do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

O presente decreto-lei procede, por isso, à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aproveitando para precisar alguns

aspectos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

[...]

“Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.”

“Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 6.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 21.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

Artigo 6.º [...]

1. [...].

2. [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) Cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade e, caso do contrato de arrendamento ou outro não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento, cópia simples do documento contendo tal autorização;

e) [...].

3. O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

4. A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

5. [...].

6. A mera comunicação prévia e as comunicações previstas nos n.ºs 3 e 4 são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, I.P., e estão isentas de taxas.

7. O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei e que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que a câmara municipal proceda à

sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP).

Artigo 11.º [...]

1. [...].

2. É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício.

3. Se o número de estabelecimentos de alojamento local for superior a nove no mesmo edifício, o Turismo de Portugal, I.P., pode, a qualquer momento, fazer uma vistoria para efeitos de verificação do disposto no n.º 2 do artigo 2.º, sem prejuízo dos restantes procedimentos previstos no presente decreto-lei.

4. Para o cálculo de exploração referido no n.º 2, consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e, bem assim, os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

Artigo 13.º [...]

1. [...].

2. O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 14.º [...]

1. *Só podem utilizar a denominação **hostel**, os estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, 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.*

2. [...].

3. [...].

4. Os dormitórios devem dispor de ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela.

5. Os dormitórios devem dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55cmx40cmx20cm.

6. Os estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 1 devem dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes.

7. As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos e dormitórios e ser mistas ou separadas por género.

8. Nas instalações sanitárias comuns a vários quartos, desde que não separadas por género, os chuveiros devem configurar espaços autónomos separados por portas com fecho interior.”

“Artigo 3.º

Disposição transitória

Os estabelecimentos de alojamento local atualmente registados e que utilizem a denominação “hostel” dispõem do prazo de cinco anos, a contar da data da entrada em vigor do presente decreto-lei, para se conformarem com os novos requisitos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com a redação dada pelo presente decreto-lei.”

2.8. Um passo no âmbito administrativo

Apesar de este texto se focar no direito privado, refiro como sétimo passo da história do alojamento local um diploma de natureza administrativa: o Dec.-Lei 80/2017, de 30 de junho, que procedeu ao “Reconhecimento de que os empreendimentos turísticos reconvertidos em estabelecimentos de alojamento local permaneciam afetos ao uso turístico, para efeitos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis”.

O preceito central é o seguinte:

“Artigo 6.º

Norma transitória

1. Os empreendimentos turísticos que, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, tenham sido reconvertidos e sejam explorados como estabelecimentos de alojamento local, permanecem afetos ao uso turístico, mantendo a necessária conformidade com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

2. A partir da entrada em vigor do presente decreto-lei, considera-se extinto o procedimento administrativo relativo aos pedidos de dispensa de categoria apresentados ao abrigo do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro.”

2.9. Uma “liberalização” pouco refletida

O oitavo passo (um dos mais importantes e simultaneamente dos

mais desastrosos) da história do alojamento local consistiu na Lei 62/2018, de 22 de agosto, que:

- Pôs fim à restrição consistente em os serviços de alojamento local terem de ser prestados a turistas;
- Estabeleceu a exigência de deliberação autorizativa dos condóminos para a instalação de *hostels* em edifícios em propriedade horizontal;
- *Explicitou a desnecessidade de autorização dos condóminos quanto às demais categorias de estabelecimentos de alojamento local, com possibilidade de* “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”, cabendo a esse Presidente decidir sobre o pedido de cancelamento.

O diploma deu nova redação a muitos artigos do Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto, em que avultam, para o tema de que me ocupo:

“Artigo 2.º

Noção de estabelecimento de alojamento local

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.
[...]

“Artigo 4.º

Prestação de serviços de alojamento

[...]

4. Não pode haver lugar à instalação e exploração de “hostels” em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito, devendo a deliberação respetiva instruir a comunicação prévia com prazo.”

“Artigo 6.º

Comunicação prévia com prazo

1. Da comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

[...]

2. A comunicação prévia com prazo deve obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:

[...]

f) Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, no caso dos “hostels”;

[...]

9. 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;

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.

10. A oposição prevista no número anterior obsta à atribuição do número de registo.”

“Artigo 9.º

Cancelamento do registo

[...]

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.º 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.”

“Artigo 18.º

Placa identificativa

1. Nos “hostels” é obrigatória a afixação, no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

2. Nas modalidades previstas nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 3.º, é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa.

3. O modelo e as características das placas identificativas constam do anexo ao presente decreto-lei.”

Como já notei ⁶, cabe aos politólogos explicar como se chegou à solução da Lei 62/2018 a partir de um projeto de lei de deputados do partido do Governo ⁷ que se propunha “aditar ao rol de documentos necessários ao registo de estabelecimento de alojamento local [*sem distinguir as modalidades do mesmo*], a cópia da deliberação da assembleia geral de condóminos que autorize o titular da exploração do estabelecimento a exercer a respetiva atividade”, e que, além do mais invocava, na sua exposição de motivos, as seguintes considerações de (bom) senso comum:

“Assim, ainda que possa ser discutível o conceito jurídico de habitação, cremos ser inegável que a elevada rotatividade dos ocupantes de uma fração destinada a alojamento de curta duração claramente a deve distinguir do uso das demais frações destinadas a habitação, isto é, aquelas onde os demais habitantes permanentemente residem e onde, legitimamente, esperam ver reunidas as condições de tranquilidade e sossego que comumente se associam ao conceito de lar ou espaço de vida doméstica.

⁶ *Curso de Direitos Reais*, 4.ª ed., Princípia, 2020, pp. 164 a 166.

⁷ Trata-se do Projeto de Lei n.º 524/XII.

Na verdade, *habitação (do proprietário ou de terceiros mediante autorização do proprietário ou contrato com este celebrado, designadamente de arrendamento) e alojamento temporário de turistas são realidades de facto bem distintas*. O turista é, por definição, alguém que está apenas de passagem num determinado local, que se desloca para conhecer ou visitar outros locais e que vai regressar ao espaço onde tem organizada a sua vida e onde, aí sim, habita. Essa transitoriedade, diríamos até efemeridade (menos de três noites, revelam as estatísticas), traduz-se, em regra, num comportamento do turista bem mais descontraído ou relaxado do que aquele que quotidianamente adota no local de onde provém e onde habita. E isso traduz-se, tantas vezes, nos horários praticados, no barulho, no respeito — ou, melhor dito, falta dele — pelo sossego dos demais habitantes dos prédios onde se aloja.

Não se diga, pois, que o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação, para daí se concluir que alojar é o mesmo que habitar. *Habitar não é apenas algo mais do que apenas alojar, é uma realidade bem diferente.*

Ora, os proprietários de imóveis ou frações de cujo respetivo título constitutivo consta habitação adquiriram-nos na expectativa fundada de que se inseririam num núcleo residencial, no seu verdadeiro conceito, ou seja, sem as perturbações inerentes à atividade de alojamento local. E o mesmo valerá para os seus arrendatários que aí passaram a habitar.

Difícilmente alguém poderá contestar que os desejáveis tranquilidade e sossego de um prédio destinado a habitação podem, com grande probabilidade, ser colocados em crise com a rotatividade inerente ao alojamento de curta duração de uma fração e à multiplicidade de padrões comportamentais desses que, rotativamente, a ocupam. As consequências para o bem-estar e a qualidade de vida dos que ali permanentemente residem podem ser altamente lesivas.

Ninguém ousará contestar que um prédio que seja continuamente acedido por estranhos que apenas utilizam uma fração temporariamente e logo são substituídos por outros desconhecidos não seja um prédio onde inevitavelmente resultará um sentimento acrescido de insegurança dos seus habitantes, confrontados quantas vezes com situações de perturbação da sua paz, sossego e tranquilidade, isto para nem sequer falar do acréscimo de despesas para o condomínio em virtude do maior desgaste decorrente desse aumento de utilização.

Não é, pois, indiferente para as pessoas que residem num prédio cujo título constitutivo o destina a habitação que ali possam passar a funcionar serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração”⁸. (itálico acrescentado)

⁸ No debate parlamentar sobre o projeto de lei em causa e demais projetos apresentados sobre a matéria, houve um deputado do Partido Socialista que, renunciando a reviravolta, afirmou, além do mais: “Mas aceitamos que a questão é muito mais complexa do que a que enunciámos e achamos que o debate

2.10. Um reforço da responsabilidade do titular da exploração

O nono passo da evolução consistiu num reforço da responsabilidade do titular da exploração. A Lei 62/2018 tinha introduzido no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, um artigo (o 13-A) a estabelecer que “O titular da exploração de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade” (n.º 1) e a obrigar o titular da exploração de alojamento local a segurar a sua responsabilidade civil (n.º 2). A Lei 71/2018, de 31 de dezembro (Orçamento de Estado para 2019), desenvolveu e melhorou tais regras, acrescentando ainda “Tratando-se de estabelecimento de alojamento local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de alojamento” (n.º 5).

2.11. Uma nova Portaria

Como décimo passo da história do regime do alojamento local é referível a Portaria 262/2020, de 6 de novembro, que regulamentou “condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local”, mormente dos “hostels”. O diploma merece comentários vários, mas não no plano do direito privado, pelo que não os farei.

2.12. Alteração de aspetos contraordenacionais

O décimo primeiro passo em que dividi a história do regime do alojamento local também se situa fora do direito privado: trata-se do Dec.-Lei 9/2021, de 29 de janeiro, que aprovou o Regime Jurídico das Contraordenações Económicas. Merece referência porque, além do mais, alterou o Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto, no tocante a disposições dessa área.

que hoje iniciamos deve ser profundo e de compatibilização com todos os interesses” (*Diário da Assembleia da República* de 6.1.2018, I Série, p. 32).

3. NOÇÃO DE ALOJAMENTO LOCAL E CONSEQUÊNCIAS DAÍ RESULTANTES

Foi grande o espaço ocupado com a descrição do desenvolvimento do regime do alojamento local, mas parece-me que foi útil, pois “fala por si só”.

Em todo o caso, usando o que ficou exposto, destacarei da noção de estabelecimento de alojamento local dada no n.º 1 do art. 2.º do Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto, a parte que refere “serviços de alojamento temporário”, para a conjugar com o n.º 2 do art. 2.º do Dec.-Lei 39/2008, na parte (alínea *b*)) em que exclui os estabelecimentos de alojamento local do âmbito dos empreendimentos turísticos. Daí resulta que, para a lei, o alojamento local é serviço de alojamento temporário, ainda que prestado fora de estabelecimentos turísticos.

O mesmo é dizer que o imóvel usado para tal não é usado para habitação, no sentido normal da expressão — como aquele que lhe é dado no regime do arrendamento, na contraposição entre arrendamento para fins habitacionais e para fins não habitacionais.

4. NOTA SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL NO PLANO CONTRATUAL

Ainda que o centro da minha atenção seja o modo de conjugar os regimes da propriedade horizontal e do alojamento local, não consigo evitar fazer uma nota sobre o plano contratual.

Consiste ela em que o serviço de alojamento local tende a implicar um feixe de contratos, *v.g.*:

- Sempre, contratos de prestação de serviço de alojamento — o que implica cessão de uso de espaços e outros serviços, nomeadamente banhos, roupas, etc...⁹;

⁹ Para considerações acerca do contrato de “prestação de serviço de alojamento”, no quadro do regime do alojamento local, v. MANUELA PATRÍCIO, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, Almedina, 2.ª ed., 2019, pp. 165 e ss.

- As mais das vezes, contratos com terceiros que publicitem e comercializem o estabelecimento, nomeadamente com recurso a “plataformas digitais”;
- No caso de o alojador não prestar esses outros serviços pessoalmente, a contratação para tanto de quem os preste;
- No caso de o alojador não ter, antes do início da atividade, título que o legitime a usar o imóvel, que o adquira, por compra, arrendamento, subarrendamento, cessão de exploração, comodato ou outro.

As ligações entre as vicissitudes desses contratos podem levantar problemas difíceis, cuja abordagem terá de ficar para outra possível ocasião ¹⁰.

5. ALOJAMENTO LOCAL E PROPRIEDADE HORIZONTAL — CONTROVÉRSIA, NOS PLANOS SOCIAL E JURÍDICO

5.1. Antes da Lei 62/2018

Na ausência de preceito legal específico, antes da Lei 62/2018, de 22 de agosto, surgiu a questão de saber se (no plano do direito privado) a atividade de alojamento local seria compatível com a destinação a habitação, no respetivo título constitutivo, de frações autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal. A questão suscitou controvérsia não apenas, nem sobretudo, entre juristas académicos ¹¹, mas

¹⁰ Sobre a união de contratos, v., por exemplo, RUI PINTO DUARTE, *Tipicidade e Atipicidade dos Contratos*, Almedina, 2000, *passim*, em especial pp. 50 a 55, e FRANCISCO MANUEL DE BRITO PEREIRA COELHO, *Contratos Complexos e Complexos Contratuais*, Coimbra Editora, 2014, *passim*, em especial pp. 155 a 224.

¹¹ V., entre outros (considerando também textos posteriores à Lei 62/2018): ISABEL MENÉRES CAMPOS, “Anotação ao Acórdão STJ de 28 de Março de 2017 (Alojamento Local)” in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 58, 2017, pp. 45-51; JORGE PINTO FURTADO, “Do Alojamento Local, na Sua Relação com a Propriedade Horizontal” in *Revista de Direito Civil*, ano 2017, n.º 3, pp. 529-574; JOSÉ LUIS BONIFÁCIO RAMOS, *Manual de Direitos Reais*, 3.ª ed., AAFDL, 2020, pp. 520 e ss.;

na sociedade em geral — originando conflitos e, portanto, processos judiciais ¹².

MARIA OLINDA GARCIA, “Arrendamento de Curta Duração a Turistas: Um (impropriamente) Denominado Contrato de Alojamento local” e ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA, “A Actividade de Exploração de Estabelecimento de Alojamento Local”, ambos na *Revista Electrónica de Direito*, outubro 2017, n.º 3 (ambos acessados, pela última vez, em 9.2.2023), JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Condomínio e Propriedade Horizontal*, Quid Juris, 2019, pp. 115 e ss.; VÍTOR PALMELA FIDALGO, “A Intervenção do Condomínio na Regulação do Alojamento Local”, SANDRA PASSINHAS, “O Alojamento Local e o Uso de Frações Autónomas”, ambos in *I Congresso do Alojamento Local* (coord. Luís Manuel Teles de Menezes Leitão), Coimbra, Almedina, 2020, respetivamente pp. 117-132 e pp. 133-150; ANA TAVEIRA DA FONSECA, in AAVV, *Comentário ao Código Civil Direito das Coisas* (coord. Henrique Sousa Antunes), Universidade Católica Editora, 2021, pp. 454 a 456 (anotação VII ao art. 1422), PEDRO DE ALBUQUERQUE, *Alojamento Local e Propriedade Horizontal (Anotação Crítica ao Acórdão Uniformizador de Jurisprudência STJ 22-03-2022, Proc. n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A/ITIJ)*, Almedina, 2022, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil XIV, Direitos Reais (2.ª Parte)*, Almedina, 2023, pp. 668 e ss. Para a exposição do problema no direito espanhol, v. JUAN PABLO MURGA FERNÁNDEZ, “Propiedad Horizontal y Viviendas Turísticas La Experiencia del Derecho Español en Tiempos Recientes”, in AAVV, *Propriedade Horizontal Jornadas* (coord. Margarida Costa Andrade, Madalena Teixeira e Nuno Abranchedes Pinto), Gestlegal, 2022, pp. 7-49.

¹² Sem pretensão de exaustividade, recorde: o acórdão da Relação de Lisboa de 20.10.2016 (www.dgsi.pt processo 12579/16.0T8LSB.L1-8), os acórdãos da Relação do Porto de 27.4.2017 (www.dgsi.pt processo 13721/16.7T8PRT.P1) e de 11.4.2018 (www.dgsi.pt processo 24471/16.4T8PRT.P1, também publicado in CJ XLIII, tomo II, 2018, pp. 203 e ss.) e o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7.11.2019 (www.dgsi.pt processo 25192/16.3T8PRT.P1.S1, também publicado in CJ-STJ XXVII, tomo III, 2019, pp. 118 e ss.) foram no sentido da incompatibilidade do alojamento local com a destinação de uma fração autónoma a habitação; em sentido inverso, nos acórdãos da Relação do Porto de 15.9.2016 (www.dgsi.pt processo 4910/16.5T8PRT.P1) e de 10.1.2019 (www.dgsi.pt processo 25192/16.3T8PRT.P1) escreveu-se que, prevendo o título constitutivo da propriedade horizontal que determinada fração se destina à habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário a afete a alojamento local de turistas, e no acórdão do STJ de 28.3.2017 (www.dgsi.pt processo 12579/16.0T8LSB.L1.S1) afirmou-se que “Respeita o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fração se destina a habitação, se essa fracção for objecto de alojamento local”.

À primeira vista, a incompatibilidade pareceria clara, pois:

- O Código Civil estabelece que, além de certas menções obrigatórias, o título constitutivo da propriedade horizontal pode conter, designadamente, “Menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum” (art. 1418, n.ºs 1 e 2, constando as palavras transcritas da alínea *a*) do n.º 2);
- Essa menção tornou-se vulgar, até por as regras administrativas obrigarem a que os projetos especifiquem a destinação dos espaços;
- O Código Civil estabelece que “Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis” e que *é especialmente vedado aos condóminos dar às frações uso diverso do fim a que são destinadas* (art. 1422, n.ºs 1 e 2, alínea *c*)).

No entanto, a favor da compatibilidade surgiu a consideração de os usuários (últimos...) do alojamento local fazerem das frações em causa um uso habitacional, a que se somou a alegação, no tocante aos alojamentos de pequena dimensão, de que haveria um lugar paralelo consistente na regra sobre arrendamento que autoriza os arrendatários habitacionais a “ter hóspedes”, com o limite de três (atualmente, art. 1093, n.º 1, alínea *b*), e n.º 3).

Tais argumentos a favor da compatibilidade da atividade de alojamento local com a destinação a habitação de uma fração autónoma sempre me pareceram fracos, para usar mais um eufemismo. Ninguém que se paute pelo senso comum duvidará que, quando num título constitutivo se estabelece que uma fração é destinada a habitação, se está a vincular que quem venha a ser seu titular apenas a use ou autorize o seu uso para habitação “normal” — i.e., para nela se habitar, ou seja residir, de modo permanente ou ocasional.

Os dicionários definem “habitar” como “viver em determinar local”, “ocupar um espaço usando-o como residência, domicílio”, “morar”, “viver”, “permanecer”. Assim, usar um espaço para prestar serviço de hotelaria não é, com toda a certeza, destiná-lo a habitação. Acresce que um “hóspede” no sentido do art. 1093 do Código

Civil (alguém que *reside* no prédio ¹³) é sem dúvida diferente de alguém que pernoita uma noite ou uma semana (alguém que usa o prédio de modo efêmero).

De outro prisma: nunca ninguém terá duvidado de que numa fração autônoma destinada a habitação não se poderia licitamente (do ponto de vista do direito privado) instalar um estabelecimento hoteleiro. Ora, a exposta história legislativa do alojamento local demonstra, sem réplica possível, que ele é um sucedâneo de certas categorias de estabelecimentos hoteleiros, mais exatamente das pensões, estalagens e hotéis, e dos estabelecimentos de hospedagem e um possível albergue (permita-se o trocadilho) dos empreendimentos de turismo no espaço rural e das casas de natureza que não pudessem manter ou obter a qualificação como empreendimento turístico ¹⁴. Por essa via se confirma a conclusão de que o uso de uma fração autônoma para fins de alojamento local é diferente do seu uso para “fins habitacionais”.

Claro que compreendo o surgimento da tese contrária pela natural vontade de “fazer negócio” e pela decisão de advogar em favor de quem, de modo mais ou menos irrefletido, tenha decidido instalar numa fração destinada a habitação um estabelecimento de alojamento local. Já o acolhimento que tal tese teve nalguma jurisprudência e nalguma doutrina me surpreendeu.

5.2. A Lei 62/2018

E (ou mas?) ... surgiu a Lei 62/2018, de 22 de agosto, que, como antes descrito, alterou, pela segunda vez, o Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto, introduzindo — como se sublinhou — no mesmo a regra de que “não pode haver lugar à instalação e exploração de “hostels” em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito, devendo a deliberação respetiva instruir a comunicação prévia com prazo”.

Para quem perfilhasse que até então a afetação à atividade de alojamento local de frações destinadas a habitação estava vedada pelo

¹³ Como a Tatão e o Chico do eterno filme “O Pai Tirano”...

¹⁴ V. o que atrás ficou escrito sobre o Dec.-Lei 39/2008, de 7 de março, e sobre o Dec.-Lei 228/2009, de 14 de setembro.

art. 1422, n.º 2, alínea c), a alteração legislativa em causa, quanto aos *hostels*, veio alterar os termos do problema, pois submeteu à vontade maioritária dos condóminos o que até então lhe estava subtraído ¹⁵.

Por outro lado — e ainda mais importante — na medida em que *hostels* são somente uma submodalidade das quatro modalidades dos estabelecimentos de alojamento local ¹⁶ e que os demais estabelecimentos da modalidade em que os *hostels* se inserem (a dos estabelecimentos de hospedagem) e os das outras modalidades (a dos “apartamentos”, a dos “quartos” e, até, a das “moradias” ¹⁷) também podem ser instalados em frações autónomas, a lei tornou razoável retirar, *a contrario* ¹⁸, da regra em causa que determina que a exploração do alojamento local nesses outros casos de “prédios em que

¹⁵ Questão que se pode discutir é a de se o titular da fração autónoma interessado na sua afetação a *hostel* pode votar na deliberação em causa. A resposta negativa parece fluir com segurança da aplicação analógica do art. 176, n.º 1, do CC, reforçada pelos teores convergentes dos arts. 251, n.º 1, e 384, n.º 6 (neste caso, menos claramente) do CSC.

¹⁶ Sendo essas quatro modalidades as seguintes, segundo o art. 3.º do Dec.-Lei 128/2014, de 28 de agosto, na redação da Lei 62/2018, de 22 agosto: *moradia* (“estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar”); *apartamento* (“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”); *estabelecimentos de hospedagem* (“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”), os quais podem utilizar a denominação “hostel” se obedecerem a certos requisitos, nomeadamente se a unidade de alojamento predominante for o dormitório, considerando-se este “predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto”); *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”).

¹⁷ Quando estejam integradas num conjunto de edifícios submetido ao regime da propriedade horizontal, nos termos do art. 1438-A do CC.

¹⁸ Cfr. JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Condomínio...*, p. 116, ANA TAVEIRA DA FONSECA, in AAVV, *Comentário ...*, p. 455, e acórdão da Relação do Porto de 10.1.2019 (www.dgsi.pt processo 25192/16.3T8PRT.P1).

coexista habitação” não depende de autorização dos condóminos, sendo, pois, inteiramente livre a afetação de frações destinadas a habitação à atividade de alojamento local nos casos referidos ¹⁹!

O único meio de defesa dos condóminos parece(ria) ser o resultante dos n.ºs 2 e 3 do art. 9.º do Dec.-Lei 128/2014, de 29 de agosto, na redação da Lei 62/2018, de 22 de agosto, que, lembro, consiste em (respeitando as palavras da lei, embora trocando-lhes a ordem):

- 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, opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração;
- Dessa deliberação ser dado conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, que poderá, com faculdade de delegação nos vereadores, decidir sobre o pedido de cancelamento.

Uma tal solução legislativa é estranha (para voltar a usar um eufemismo ²⁰), tanto mais que haveria vários modos de manter as expectativas dos titulares de frações autónomas destinadas a habitação quanto ao tipo de atividades nas demais frações do seu prédio sem prejudicar a atividade turística e os benefícios que dela muitos (e o país) tiram (ou, por outras palavras, de conjugar os interesses em causa, ponderando a sua diferente natureza) ²¹.

¹⁹ Contra esta interpretação, v. VÍTOR PALMELA FIDALGO, “A Intervenção do Condomínio...”, cit., p.123.

²⁰ Embora se saiba que muitas pessoas entendem a posição de condómino como igual à de proprietário pleno, não se esperaria que tal entendimento fosse (de passagem?) perfilhado pelo poder legislativo.

²¹ Exemplos: o dever de dar prévio conhecimento à administração do condomínio de todos os contratos de “hospedagem”, com indicação da identidade dos “hóspedes” e das datas de início e de fim de cada contrato; limitar o número de “hóspedes” em função da área da fração; limitar as horas do dia em que poderia ter início e findar o uso por cada “hóspede” ou “grupo de “hóspedes”;

6. O ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA N.º 4/2022

No entanto, nos tribunais as divergências mantiveram-se, o que originou que, em 22 de março de 2022, no acórdão n.º 4/2022, o Supremo Tribunal de Justiça uniformizasse jurisprudência, estabelecendo: “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.”.

Julgo que em nada ajudaria o leitor que procurasse aqui resumir os argumentos que basearam a decisão e os opostos, também nele (incluindo em declarações de voto) retratados.

Limito-me a duas notas. A primeira destinada a explicitar que se antes da Lei 62/2018 tal doutrina me parecia quase impossível de contestar, seguindo cânones hermenêuticos razoáveis, o mesmo não penso após esse intrigante diploma (quem leia o que escrevi atrás perceberá as minhas razões) ²². A segunda, mais importante, visa chamar a atenção para que há, na doutrina, críticas muitas vivas ao entendimento estabelecido pelo Supremo Tribunal de Justiça, ou seja, defesas estrénuas da compatibilidade da atividade de alojamento local com a destinação a habitação de uma fracção autónoma ²³.

7. A TERMINAR

O acórdão n.º 4/2022 não será o fim desta história, até porque, se a decisão do Supremo Tribunal de Justiça foi um triunfo do *bom senso*,

agravar a percentagem das despesas necessárias à fruição e conservação das partes comuns a cargo do titular da fracção.

²² JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS deteta “sentido algo contraditório” no que escrevi no meu *Curso* em defesa desta opinião (*Manual...*, p. 524), mas julgo que não tem razão. Pensei e penso que o alojamento local não corresponde a uso habitacional para efeitos do regime de propriedade horizontal. O que afirmei (e mantenho) foi que a Lei 62/2018 deu argumentos à corrente que defende que a exploração do alojamento local não depende de autorização dos condóminos.

²³ É o caso de PEDRO DE ALBUQUERQUE, *Alojamento Local...*, em especial pp. 173 e ss., e de ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil XIV...*, pp. 673 e ss.

foi-o, em parte, “apesar da lei”. Julgo que se impõe uma intervenção legislativa sobre a compatibilização do regime do alojamento local com o regime da propriedade horizontal, que clarifique o problema.

Não fugindo a dar opinião no plano da política legislativa (que de resto, resulta do antes escrito), direi que o legislador tem de reparar os erros que cometeu, nomeadamente a (desastrada) Lei 62/2018, de 22 de agosto, passando a fazer depender a instalação de estabelecimentos de alojamento local em frações autónomas destinadas a habitação de autorização de cada um dos condóminos, ou quando menos, de uma larguíssima maioria dos seus votos. De outro modo estará a violentar as expectativas de quem é titular de uma fração autónoma destinada a habitação e de quem nela reside, bem como a criar uma dissonância clara no sistema jurídico.

LISTA BIBLIOGRÁFICA

- ALBUQUERQUE, PEDRO DE, *Alojamento Local e Propriedade Horizontal (Anotação Crítica ao Acórdão Uniformizador de Jurisprudência STJ 22-03-2022, Proc. n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A/ITIJ)*, Almedina, 2022.
- ALMEIDA, ARISTIDES RODRIGUES DE, “A Actividade de Exploração de Estabelecimento de Alojamento Local”, in *Revista Electrónica de Direito*, outubro 2017, n.º 3 — www.cije.up.pt/pt/red/edicoes-anteriores/2017-nordm-3/a-actividade-de-exploracao-de-estabelecimento-de-alojamento-local/ (acedido, pela última vez, em 9.2.2023).
- CAMPOS, ISABEL MENÉRES, “Anotação ao Acórdão STJ de 28 de Março de 2017 (Alojamento Local)” in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 58, 2017, pp. 45-51.
- COELHO, FRANCISCO MANUEL DE BRITO PEREIRA, *Contratos Complexos e Complexos Contratuais*, Coimbra Editora, 2014.
- CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES, *Tratado de Direito Civil XIV, Direitos Reais (2.ª Parte)*, Almedina, 2023.
- DUARTE, RUI PINTO, *Curso de Direitos Reais*, 4.ª ed., Princípiã, 2020.
- , *Tipicidade e Atipicidade dos Contratos*, Almedina, 2000.
- VÍTOR PALMELA FIDALGO, “A Intervenção do Condomínio na Regulação do Alojamento Local”, in *I Congresso do Alojamento Local* (coord. Luís Manuel Teles de Menezes Leitão), Coimbra, Almedina, 2020, pp. 117-132.
- FONSECA, ANA TAVEIRA DA, AAVV, *Comentário ao Código Civil Direito das Coisas* (coord. Henrique Sousa Antunes), Universidade Católica Editora, 2021, pp. 454 a 456 (anotação VII ao art. 1422).
- FURTADO, JORGE PINTO, “Do Alojamento Local, na Sua Relação com a Propriedade Horizontal” in *Revista de Direito Civil*, ano 2017, n.º 3, pp. 529-574.
- GARCIA, MARIA OLINDA, “Arrendamento de Curta Duração a Turistas: Um (impropriamente) Denominado Contrato de Alojamento local” in *Revista Electrónica*

- de Direito*, outubro 2017, n.º 3 — www.cije.up.pt/pt/red/edicoes-antiores/2017-nordm-3/arrendamento-de-curta-duracao-a-turistas-um-impropriamente-denominado-contrato-de-alojamento-local/ (acedido, pela última vez, em 9.2.2023).
- MURGA FERNÁNDEZ, JUAN PABLO, “Propiedad Horizontal y Viviendas Turísticas La Experiencia del Derecho Español en Tiempos Recientes”, in AAVV, *Propriedade Horizontal Jornadas* (coord. Margarida Costa Andrade, Madalena Teixeira e Nuno Abranches Pinto), Gestlegal, 2022, pp. 7-49.
- OLIVEIRA, FERNANDA PAULA, “Alojamento Local e Urbanismo”, in *Atas do II Congresso de Direito do Urbanismo* (coord. Fernanda Paula Oliveira), Almedina, 2022, pp. 109-122.
- OLIVEIRA, FERNANDA PAULA, SANDRA PASSINHAS e DULCE LOPES, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Almedina, 2018.
- PASSINHAS, SANDRA, “O Alojamento Local e o Uso de Frações Autónomas”, in *I Congresso do Alojamento Local* (coord. Luís Manuel Teles de Menezes Leitão), Coimbra, Almedina, 2020, pp 133-150.
- PATRÍCIO, MANUELA, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, Almedina, 2.ª ed., 2019.
- PITÃO, JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Condomínio e Propriedade Horizontal*, Quid Juris, 2019.
- RAMOS, JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO, *Manual de Direitos Reais*, 3.ª ed., AAFDL, 2020.
- RIBEIRO, CARLA FURTADO, *O Alojamento Local em Fração Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico A Problemática do Alojamento Local em Fração Autónoma Destinada a Habitação à Luz do Direito Urbanístico*, Almedina, 2020.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

II JORNADAS

Coordenadores:

MARGARIDA COSTA ANDRADE

MADALENA TEIXEIRA

TERESA LETRAS



COLEÇÃO COLECTIVAS

**PROPRIEDADE HORIZONTAL
II JORNADAS**

Coordenadores:

**MARGARIDA COSTA ANDRADE
MADALENA TEIXEIRA
TERESA LETRAS**

Autores:

AA. VV.

1.ª edição, fevereiro 2024

Editor:

GESTLEGAL

Av. Fernão de Magalhães, n.º 136 – Piso 2
Edifício Azul – Salas U-T
3000-171 Coimbra

+351 239 053 838
editora@gestlegal.pt
www.gestlegal.pt

Design editorial: José Soler

Impressão: Artipol, Lda

ISBN: 978-989-9136-49-6

Depósito Legal: 528572/24

Os dados e as opiniões inseridos na presente publicação são da exclusiva responsabilidade do(s) seu(s) autor(es).

A reprodução ou cópia, por qualquer meio, em parte ou no todo, desta obra só é permitida com autorização expressa do Editor. A violação desta obrigação é passível de procedimento judicial nos termos da lei.

GESTLEGAL