

# Alojamento local na ótica da proteção do consumidor

**Manuel de Oliveira Bastos**

**Dissertação de Mestrado em Direito**

***Especialização em Ciências Jurídico-Empresariais***

**Orientação:** Prof.<sup>a</sup> Doutora Fernanda Rebelo

2022



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

Do conhecimento à prática.

**Manuel de Oliveira Bastos**

**Alojamento local na ótica da  
proteção do consumidor**

Dissertação de Mestrado na área de Ciências Jurídico-Empresariais apresentada à Universidade Portucalense Infante D. Henrique para obtenção do grau de Mestre em Direito, sob a Orientação da Prof.<sup>a</sup> Doutora Fernanda Rebelo



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

Aos meus netos Isabelinha, Mafalda, Santiago e Vicente

Pela alegria de terem o avô na escola

À Ilustre Professora Doutora Fernanda Rebelo

Pela sua paciência e exemplar orientação

O conhecimento torna a alma jovem, e diminui a amargura da vida.

Colhe, pois, a sabedoria. Armazena suavidade para o amanhã

(Leonardo de Vinci)

# RESUMO

O presente trabalho, centra-se no Alojamento Local na ótica da proteção do consumidor.

Este estudo, teve como objetivo dar a conhecer a evolução histórica e enquadramento jurídico do Alojamento Local, suas modalidades de estabelecimentos e as medidas existentes a fim de protegerem os consumidores nesta área.

Dada a complexidade existente, procurámos explicar em que termos o título constitutivo de propriedade horizontal permite que uma fração autónoma, como habitação, possa ser usada como alojamento local, e como a prestação de serviço neste último caso se compatibiliza com o regime da propriedade horizontal.

Também procurámos desenvolver, em que condições e termos, o condomínio poderá proibir a atividade do alojamento local.

Falámos sobre o tipo de contrato a utilizar e explicamos quando o contrato de alojamento local podia ser qualificado como contrato de consumo.

Face ao que consta escrito no título de propriedade horizontal procurámos apresentar acórdãos divergentes no que concerne ao uso do alojamento local num condomínio, assim como a recente uniformização de jurisprudência.

Por fim, demos uma panorâmica do impacto da pandemia na evolução do alojamento local em Portugal.

A metodologia adotada foi realizada através do estudo de obras existentes sobre o tema, referidas em bibliografia e também com recurso à jurisprudência pertinente sobre o mesmo tema e a dados estatísticos sobre a incidência do alojamento local e o seu impacto económico e urbanístico, sobretudo nas cidades de Lisboa e Porto.

Com o presente trabalho pretendemos que os seus leitores fiquem com uma perceção do que é o alojamento local, sua realidade em Portugal, o modo como a jurisprudência tem encarado este assunto, tendo em conta a conexão existente entre o condomínio e o título de propriedade horizontal dos respetivos prédios.

**Palavras-chave:** Alojamento local; propriedade horizontal; proteção do consumidor; contratos entre as partes envolvidas.

# ABSTRACT

The present work focuses on Local Accommodation from the perspective of consumer protection.

This study aimed to make known the historical evolution and legal framework of Local Accommodation, its modalities of establishments and existing measures in order to protect consumers in this area.

Given the existing complexity, we tried to explain in what terms the constitutive title of horizontal property allows an autonomous fraction, such as housing, to be used as local accommodation, and how the provision of service in the latter case is compatible with the horizontal property regime.

We also sought to develop, under what conditions and terms, the condominium may prohibit the activity of local accommodation.

We talked about the type of contract to use and explained when the local accommodation contract could qualify as a consumer contract.

In view of what is written in the horizontal property title, we sought to present divergent judgments regarding the use of local accommodation in a condominium, as well as the recent standardization of jurisprudence.

Finally, we gave an overview of the impact of the pandemic on the evolution of local accommodation in Portugal.

The methodology adopted was carried out through the study of existing works on the subject, referred to in bibliography and also using relevant jurisprudence on the same topic and statistical data on the incidence of local accommodation and its economic and urban impact, especially in cities. from Lisbon.and Porto.

With the present work we intend that its readers have a perception of what is the local accommodation, its reality in Portugal, the way in which the jurisprudence has faced this subject, taking into account the existing connection between the condominium and the title of horizontal property of the respective buildings.

**Keywords:** Local accommodation; horizontal property; consumer protection; contracts between the parties involved.

# ÍNDICE

<b>1. Introdução .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Estabelecimentos de alojamento local .....</b>	<b>9</b>
2.1. Evolução histórica e enquadramento normativo.....	9
2.1.1. Alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014 introduzidas pela Lei n.º 62/2018 .....	11
2.2. Conceito de alojamento local .....	14
2.3. Modalidades de estabelecimentos de alojamento local .....	17
<b>3. Proteção dos consumidores no âmbito do alojamento local .....</b>	<b>21</b>
<b>4. Contrato de alojamento local .....</b>	<b>27</b>
4.1. Tipo de contrato .....	27
4.2. Coligação de contratos.....	31
4.3. Contrato de alojamento local / Direito do consumidor .....	31
<b>5. Alojamento local, condomínio e propriedade horizontal .....</b>	<b>34</b>
5.1. Divergência de jurisprudência .....	36
5.1.1. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça relativamente ao Processo 25192/16.3 T8PRT.P1 de 10-01-2019.....	37
5.1.2. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto relativamente ao Processo 13721/16.7T8PRT.P1 de 27-04-2017 .....	40
5.1.3. Acórdão no Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-03-2022 .....	42
<b>6. Impacto da pandemia na evolução do alojamento local em Portugal .....</b>	<b>46</b>
<b>Conclusão .....</b>	<b>52</b>
<b>Bibliografia .....</b>	<b>54</b>

# ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Dados Alojamento Local - Lisboa .....	51
Tabela 2 - Dados Alojamento Local - Porto .....	51

# LISTA DE ABREVIATURAS

AHETA – Associação dos Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve

ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal

ART.º - Artigo

ASAE – Autoridade de Segurança, Alimentar e Económica

CC - Código Civil

CI – Confidencial Imobiliário

CRP - Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto-lei

LDC - Lei de Defesa do Consumidor

N.º - Número

PÁG - Página

RAL - Regime do Alojamento Local

RAU - Regime do Arrendamento Urbano

REVPAR – Rendimento por quarto disponível

RJAL - Regime Jurídico do Alojamento Local

RJET - Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RNAL - Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRP – Tribunal da Relação do Porto

# 1. INTRODUÇÃO

A dissertação de mestrado em que se insere e se destina este trabalho centra-se no alojamento local na ótica da proteção do consumidor.

Não é um trabalho exaustivo, dada a dimensão do tema alojamento local, tema este, embora recente no nosso país, mas de desenvolvimento já apreciável, tendo em conta o fluxo de turistas e outros fluxos verificados nos últimos anos.

O alojamento local é uma atividade antiga, mas foi juridicamente consagrada pela primeira vez pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, como consequência do crescimento exponencial de turismo em Portugal.

O objetivo principal é dar a conhecer, em termos genéricos, o que é o alojamento local, suas modalidades de estabelecimentos, o seu enquadramento jurídico e o tipo de contratos subjacentes.

Quanto à estrutura do trabalho, será dividido em vários pontos tendo em atenção a investigação feita para o efeito.

Começaremos por dar um conceito de alojamento local em comparação com o arrendamento tradicional, pois embora sejam semelhantes, não deixam de ser diferentes e cada um tem uma legislação própria.

Serão apresentadas as modalidades de estabelecimentos de alojamento local e, colocar independentemente das modalidades, a existência de regras específicas para cada uma, quer nos estabelecimentos habitacionais e comerciais, quer nos que se integram na área turística.

De seguida, daremos atenção à relação do alojamento local com o condomínio em frações inseridas em prédio com propriedade horizontal, campo este de muita complexidade, conforme veremos, tendo havido ao longo do tempo divergência de jurisprudenciais, conforme acórdãos que analisaremos.

Não menos importante, é saber a aplicação da legislação do direito do consumidor no alojamento local, o que procuraremos explicar mais adiante.

Por fim, falaremos sobre o impacto da pandemia no negócio do alojamento local a nível nacional e colocar, essencialmente, nas cidades de Lisboa e Porto, utilizando para o efeito dados estatísticos<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - Imoestatística, Lda. - Empresa que detém a marca Confidencial Imobiliária, que explora a base de dados SIR-Sistema de Informação Residencial e a base de dados CI-pipeline Imobiliário.

Com este trabalho pretendemos dar uma visão do que é o alojamento local e a sua importância para o país, atraindo uma classe de viajantes, turistas ou não, com repercussões positivas para a região, assim como para a economia nacional.

## **2. ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL**

### **2.1. Evolução histórica e enquadramento normativo**

A exploração dos estabelecimentos de alojamento local, quer em Portugal, quer noutros países, teve um incremento apreciável em função do desenvolvimento turístico verificado, proporcionando um rendimento complementar para quem se dedicou diretamente a essa exploração não profissional ou explorou como atividade profissional.

Embora no início a publicitação tenha sido bastante reduzida, foi reforçada posteriormente por meios informáticos através de plataformas digitais, tais como a *Booking*, a *Airbnb* e a *HomeAway*. Estas não deixam de ser plataformas digitais *online* que ligam viajantes a indivíduos interessados em disponibilizar as suas casas ou quartos para alojamento temporário. As referidas empresas não produzem, detêm ou vendem produtos, mas sim, o seu negócio é realizar a intermediação entre os proprietários dos bens imóveis e os que os querem arrendar.

No fundo, estamos em presença de uma economia de partilha.

Através de meios tecnológicos, os consumidores tiveram e têm acesso a este tipo de serviço, direta ou indiretamente através de intermediários. Assim, todos os intervenientes ganham com o exercício desta atividade. As plataformas digitais, dando a conhecer a existência deste tipo de alojamento, captam clientes e recebem uma comissão. Os clientes, à partida, ficarão a saber onde se localiza o estabelecimento, as condições do contrato e qual o seu custo. O titular e/ou explorador do estabelecimento saberá quantos clientes, em princípio, terá num determinado período, o seu potencial rendimento e poderá antever uma evolução de procura.

Não obstante a atividade de alojamento local no nosso país ser relativamente recente, comparativamente com outros países da União Europeia, a existência de uma multiplicidade de diplomas existentes, num curto espaço de tempo decorrido, pressupõe a sua evolução permanente, adaptada à realidade em cada momento.

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a aprovação do RJET - Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, que consagrou, pela primeira vez, a figura do alojamento local no ordenamento jurídico

português, criando regras disciplinadoras do exercício desta atividade e permitindo ao Estado a fiscalização da mesma e a arrecadação de impostos<sup>2</sup>.

O citado Decreto-Lei n.º 39/2008 foi alterado pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro, e n.º 15/2014, de 23 de janeiro, de modo a ficar salvaguardada a criação de prestação de serviços do alojamento local temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos.

Posteriormente, verificou-se a sua regulamentação através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, entretanto alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que, no seguimento da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, veio consagrar a possibilidade de inscrição dos estabelecimentos de alojamento local através do Balcão Único Eletrónico.

A Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, para além de estabelecer os requisitos mínimos que os estabelecimentos de alojamento local tinham que observar, nomeadamente de segurança e higiene, veio prever três tipos de estabelecimentos de alojamento local: o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem.

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 por sua vez tinha sido 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 adaptar à realidade e ainda recente experiência desta figura no panorama da oferta de serviços de alojamento.

Com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi criado o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, o qual eleva a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância jurídica. Dado o crescimento do alojamento local e a fim de aperfeiçoar alguns aspetos consagrados nos Decreto-Lei n.º 128/2014, houve necessidade de proceder a algumas alterações através da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

Até uma certa altura, eram considerados estabelecimentos de alojamento local, os que não se enquadravam nas condições exigidas como estabelecimentos turísticos, isto é, eram classificados de estabelecimentos de alojamento local de uma forma

---

<sup>2</sup> SOUSA, Pedro Sacchetti Teixeira de. *Restrições de Direito Público e de Direito Privado à Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local. O Regime Jurídico Português e a Experiência de Direito Comparado*. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 43.

residual, situação esta que deixou de o ser com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, aditou um n.º 5 ao artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, nos termos do qual são definidas por portaria as condições para o funcionamento das modalidades de estabelecimentos de alojamento local. Assim, apareceu a Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, onde está consagrado que, a partir de 2021, os estabelecimentos de alojamento local, registados no Registo Nacional de Alojamento Local, tiveram de adotar um conjunto de novas condições de sustentabilidade ambiental, para ir ao encontro das metas definidas na Estratégia Turismo 2027 e nas estratégias empresariais previstas para o setor do turismo até 2030.

O objetivo, segundo a Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, da Secretaria de Estado do Turismo, é que mais de 90% das empresas de turismo façam um uso eficiente da energia e da água, e desenvolvam ações de gestão ambiental dos resíduos.

### **2.1.1. Alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014 introduzidas pela Lei n.º 62/2018**

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio alterar o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo a uma segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Resumidamente, as alterações principais foram as seguintes:

- um conceito mais abrangente dos estabelecimentos de alojamento local, pois passou a englobar qualquer estabelecimento que preste serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, como, por exemplo, a turistas, desde que os requisitos previstos no citado Decreto-Lei estejam reunidos (art.2.º, n.º 1);

- foi introduzida uma nova modalidade como autónoma de estabelecimento de alojamento local, que consiste nos “quartos” (quando anteriormente estavam englobados nos estabelecimentos de hospedagem) desde que estejam localizados na residência e não excedam três unidades (artigo 3.º, n.º 1, d) e n.º 7);

- deverá haver autorização do condomínio para a exploração de “hostels” em edifícios de propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação (artigo 4.º, n.º 4);

- o registo e cancelamento dos estabelecimentos de alojamento local obedece às seguintes regras:

i. o registo é efetuado por comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal (artigo 6.º, n.º 1);

ii. o registo nas modalidades de moradia e apartamento, localizados em áreas de contenção, é pessoal e intransmissível mesmo na titularidade ou propriedade coletiva (artigo 7.º, n.º 2);

iii. quanto ao cancelamento, o prazo máximo para o fazer passa a ter que ser feito até 10 dias;

iv. o cancelamento pode ser determinado pelo Presidente da Câmara, precedido de audiência prévia, sempre que haja violação de áreas de contenção ou violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º.

- caso o exercício da exploração do estabelecimento local seja numa fração autónoma de um prédio constituído em propriedade horizontal, a assembleia de condomínio pode opor-se ao exercício dessa atividade, dando conhecimento desta decisão ao Presidente da Câmara, o que irá motivar o cancelamento do registo respetivo (artigo 9.º, n.º 2);

- quanto à capacidade dos estabelecimentos de alojamento local, também houve alterações. Manteve-se o limite de nove quartos e de trinta utentes na capacidade máxima dos estabelecimentos referidos, com exceção na modalidade de “quartos” e “hostel” (artigo 11.º, n.º 1). No que se refere às outras modalidades e de acordo com o estabelecido no mesmo artigo, a capacidade máxima é fixada mediante certas regras e o cumprimento de certas condições;

- a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, editou um n.º 5 ao artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que nos diz que a regulamentação das condições para o funcionamento e identificação de cada uma das modalidades de estabelecimento de alojamento local seria feita por Portaria, conforme veio a acontecer pela Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro. No texto do documento, refere que a presente Portaria “*visa plasmar as condições mínimas de funcionamento que efetivamente as modalidades de estabelecimentos de alojamento local já cumprem atualmente, não deixando contudo de introduzir outras que se consideram essenciais para o desenvolvimento e inovação deste produto turístico*”.

Também prevê um conjunto de condições de sustentabilidade que os estabelecimentos de alojamento local devem adotar e privilegiar, seguindo-se assim

as políticas de sustentabilidade da Estratégia Turismo 2027, e o desenvolvimento de políticas públicas e estratégias *empresarias* no setor do turismo para a próxima década que estipula, entre outras, que uma das metas de sustentabilidade ambiental é assegurar que mais de 90% das empresas do turismo adotam medidas de utilização eficiente de energia e da água e desenvolvam ações de gestão ambiental dos resíduos:

- de acordo com artigo 12.º, n.ºs 6, 7, 8 e 9, os estabelecimentos de alojamento local, são obrigados a ter um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e regras de atuação internas, o mesmo deve ser disponibilizado em português e inglês e, pelo menos em mais duas línguas estrangeiras, e no caso dos estabelecimentos estarem inseridos em edifícios de habitação coletiva, o mesmo livro de informações deve conter o regulamento com as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.

- nos “*hostels*” é obrigatória a afixação no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa (artigo 18.º, n.º 1) e nas modalidades de “*apartamento*,” “*estabelecimentos de hospedagem*” e “*quartos*”, é obrigatória a afixação de uma placa identificativa junto à entrada do estabelecimento (artigo 18.º, n.º 2);

- também foi estabelecido que o acesso e permanência no estabelecimento de alojamento local é reservado a hóspedes e respetivos convidados (artigo 19.º, n.º 3) e a entidade exploradora pode recusar o acesso ao estabelecimento a quem perturbe o seu normal funcionamento e/ou desrespeite a ordem pública, incumprindo regras de urbanidade, funcionamento e ruído, aplicáveis (artigo 19.º, n.º 4), acrescentando também que as normas de funcionamento e as regras de ruído aplicáveis ao estabelecimento devem ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora (artigo 19.º, n.º 5);

- quanto à fiscalização, a mesma compete às entidades ASAE e à Câmara Municipal (artigo 21.º, n.º 1, 3 e 4).

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, não só procedeu a alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, como inseriu certas novidades, abaixo apresentadas, ainda não previstas no mesmo diploma:

- criou um regime de solidariedade entre o titular da exploração e os hóspedes, no que respeita aos danos por estes causados no edifício em que se encontra instalado o estabelecimento (artigo 13.º-A, n.º 1), assim como determina que o titular da exploração deve celebrar e manter válido um seguro multirrisco de

responsabilidade civil, protegendo os seus ativos e eventuais reclamações no âmbito da atividade turística;

- o mesmo seguro deverá cobrir riscos de incêndio, danos patrimoniais e não patrimoniais a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, e a falta deste seguro válido serve de fundamento de cancelamento de registo (artigo 13.º-A, n.ºs 2 e 3);

- foram criadas as áreas de contenção, que nasceram com uma intenção única de preservar a realidade social dos bairros e lugares, por freguesia, para a instalação de novo alojamento local, sendo que a Câmara Municipal pode impor limites ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação (artigo 15.º-A, n.º 1). Estas áreas de contenção devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal (artigo 15.º-A, n.º 3). De acordo com o n.º 7 do mesmo artigo, nas áreas de contenção, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local;

- uma outra novidade, foi o facto do condomínio poder fixar o pagamento de uma contribuição adicional à normal, correspondente às despesas da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva (artigo 20.º-A);

Da análise a todas estas alterações concluímos que parte das reivindicações dos condóminos foram satisfeitas, isto é, há uma proteção clara nos prédios com propriedade horizontal, que culmina em benefício dos condóminos, assim como a limitação dos estabelecimentos de exploração do alojamento local, através das áreas de contenção em áreas territoriais definidas.

A exigência do seguro de responsabilidade civil vai ao encontro da proteção do consumidor e também dos condóminos dos prédios.

## **2.2. Conceito de Alojamento Local**

O artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, define os estabelecimentos do alojamento local como *“aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no respetivo diploma”*.

Segundo Adelaide Mendes Leitão<sup>3</sup>, “sendo o alojamento local temporário, distinguindo-se do alojamento para habitação, quando feito a estudantes, há uma certa combinação do alojamento a turistas com o alojamento a estudantes, podendo verificar-se um uso misto dos imóveis, pressupondo, como afirma a Autora, a aplicação do regime de alojamento local”.

De acordo com o conceito de alojamento local, pode ter como beneficiários turistas, independentemente da sua nacionalidade, assim como outras pessoas, que por vários motivos se desloquem em períodos limitados.

“O que caracterizará a atividade do alojamento local não será, portanto, a qualidade do beneficiário de serviço, mas o tipo de utilização - transitória e limitada - que ele fará da unidade de alojamento”, conforme afirmam Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes,<sup>4</sup>.

Este Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi objeto da primeira alteração através do Decreto-Lei n.º 63/2015, que veio estabelecer o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos do alojamento local, adaptando-o à realidade existente, através da precisão de alguns aspetos.

Através da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, conclui-se que aos estabelecimentos que preenchem os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos é-lhes vedada a exploração como estabelecimentos de alojamento local, isto é, estabelecimento de alojamento local funciona pela negativa, residual, pois, só são considerados, desde que não se enquadrem nas tipologias de empreendimentos turísticos.

Os empreendimentos turísticos são estabelecimentos em que são prestados serviços de alojamento mediante remuneração, mas têm que preencher certas estruturas, equipamentos e serviços complementares, conforme o regime jurídico aplicável<sup>5</sup>.

De referir que o alojamento local é distinto, embora semelhante ao arrendamento tradicional e cada um tem a sua legislação própria. A diferença entre os dois regimes decorre do facto de no arrendamento tradicional estarmos em presença de uma

---

<sup>3</sup> LEITÃO, Adelaide Menezes. *A proteção dos Consumidores no Regime do alojamento local. I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 36.

<sup>4</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce. *Alojamento Local – Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*. Coimbra: Almedina, 2019, págs. 22 e 23.

<sup>5</sup> Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro, Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, que republicou e respetivos regulamentos.

locação de bens imóveis, temporária ou com finalidade turística, e no alojamento local existir uma prestação de serviço que vai para além do simples alojamento.

O Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJAL) foi objeto de alterações através da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto de 2018, referida atrás, no que concerne ao regime de autorização da exploração<sup>6</sup>.

Conforme já referimos, a definição do alojamento local encontra-se definida no artigo 2.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e assenta em três características cumulativas, conforme referem Fernanda Paula Oliveira e Dulce Pontes<sup>7</sup>:

- prestem serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas;
- mediante remuneração;
- e que reúnam os requisitos previstos no presente Decreto-Lei.

Quanto à primeira característica, não obstante estar definida no artigo 4.º do citado diploma, quando estamos em presença de arrendamentos ou prestação de serviços de prazos duráveis e estáveis, estaremos em presença da aplicação de outros regimes jurídicos.

A utilização do advérbio “nomeadamente”, segundo Jorge Morais de Carvalho<sup>8</sup>, refere-se para o carácter meramente exemplificativo a turistas, pelo que, a relevância desta característica torna-se, do ponto de vista legal, reduzida, até porque o regime é aplicado ao alojamento a turistas, assim como ao alojamento a estudantes.

Segundo Fernanda Paula Oliveira e Dulce Pontes, na segunda característica, estaremos em presença de um contrato oneroso, na medida em que a prestação de serviços culmina no pagamento de uma prestação pecuniária.

No entanto, e muito bem, têm dúvidas de que a simples troca de casas de férias se integre no conceito do alojamento local, conforme referem: “*Nestes casos, apesar de o contrato ser oneroso, é difícil encontrar aqui os traços característicos de uma remuneração - conceito para que apela o legislador no n.º 1 deste artigo - i.e. uma*

---

<sup>6</sup> Principais alterações: áreas de contenção, nova modalidade de alojamento, necessidade de autorização prévia pelos condomínios para o registo de novos “hostels”, comunicação prévia com prazo, intransmissibilidade da titularidade do registo nas modalidades, moradia e apartamento quanto situadas em áreas de contenção sob pena de caducidade do anterior registo, situações em que os registos podem ser cancelados, oposição dos condomínios à exploração de imóvel como AL, capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, regulamentação dos requisitos gerais e específicos de funcionamento das várias modalidades de Alojamento Local, requisitos de segurança contra riscos de incêndio, denominações. Placa identificativa, acesso e permanência, fiscalização, responsabilidade do titular e seguro de responsabilidade civil, contribuição adicional da prestação do condomínio, disposições transitórias.

<sup>7</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES Dulce. *Alojamento Local - Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*. Coimbra: Almedina, 2019, págs. 20-21.

<sup>8</sup> CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 7.ª edição. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 489.

*compensação traduzível num valor pecuniário, por contraposição a uma prestação por equivalente”.*

A terceira característica fala sobre os requisitos exigidos no diploma em apreço<sup>9</sup>.

Segundo referem as autoras, os requisitos são de natureza variada, a destacar:

- os que se referem à forma e procedimento de instalação de estabelecimentos de alojamento local;

- os que regulam as suas condições de funcionamento (requisitos gerais e específicos, horários);

- os que regulam os termos de sua exploração (existência de seguro obrigatório).

É lógico, e de acordo com o que defendem, que existem requisitos não preenchidos que podem determinar o cancelamento do registo e ou cessação da exploração do estabelecimento; e existem outros requisitos não preenchidos que podem manter a exploração, mas ficarão sujeitos a penalizações (por exemplo, a não fixação da placa de alojamento local prevista no artigo 18.º).

O próprio diploma tem um capítulo (III) próprio para os requisitos constantes dos artigos abaixo apresentados:

Artigo 11.º - Capacidade;

Artigo 12.º - Requisitos gerais;

Artigo 13.º - Requisitos de segurança;

Artigo 13.º - A - Solidariedade e seguro de responsabilidade civil;

Artigo 15.º - Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviço;

Artigo 15.º - A - Áreas de contenção.

## **2.3. Modalidades dos estabelecimentos do alojamento local**

Conforme já foi referido, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aprovou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, tendo sido objeto de duas alterações, a primeira através do Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de

---

<sup>9</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES Dulce. *Alojamento Local - Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*. Coimbra: Almedina, 2019, págs 21-22.

abril, sendo intencional adaptar à realidade a experiência até então da figura do alojamento local no que concerne à oferta de serviços de alojamento temporário e precisar alguns aspetos do regime em vigor.

A segunda alteração teve lugar através da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, onde foi definido um novo conceito mais abrangente do estabelecimento de alojamento local, a introdução de uma nova modalidade de estabelecimentos de alojamento local, a obrigação de obter autorização do condomínio para os “*hostels*”, as condições de exigências e o cancelamento dos estabelecimentos do alojamento local, alterações na sua capacidade e funcionamento, a sua fiscalização e o plano de contraordenações.

Importante referir também, como novidades, o regime de solidariedade e seguro de responsabilidade civil, assim como a criação de áreas de contenção a implementar pelas Câmaras, a fim de preservar a realidade social dos bairros e lugares.

Face ao exposto, e de acordo com artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, atualizado, os estabelecimentos do alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

- Moradia;
- Apartamento;
- Estabelecimento de hospedagem;
- Quartos.

Considera-se “*moradia*”, “*o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar*”.

Considera-se “*apartamento*”, “*o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente*”.

Considera-se “*estabelecimento de hospedagem*”, “*o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente*”<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> “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 n.º 6, do artigo 3.º, e na portaria a que se refere o n.º 5, do artigo 12.º”.

Considera-se “*hostel*”, “o estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto”.

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

Segundo Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes<sup>11</sup>, o conceito de moradia, tal como definido, refere-se essencialmente “ao tipo de construção e não ao seu uso” e como tal “a moradia cumpre isoladamente uma função usualmente e não necessariamente habitacional”. Quanto à referência “edifício de caráter unifamiliar”, segundo as autoras pretende-se “descrever as situações mais frequentes, mas sem excluir que outras possam comungar das mesmas notas caracterizadoras”. Sobre este tipo de situações, referem os casos de moradias que foram convertidas em edifícios de serviços ou de comércio e que posteriormente serão utilizadas como estabelecimentos de alojamento local.

Quanto ao caráter unifamiliar que consta na definição, nem sempre se verifica, embora a maioria das vezes se verifique, mas reafirmam as referidas Autoras, “essencial é que se trate de um edifício autónomo com características não muito distantes das moradias, para nelas poder acolher um estabelecimento de alojamento local”.

Relativamente à definição de “apartamento”, as mesmas Autoras “defendem que estamos em presença de um conceito descritivo, pelo que não se deve associar a formulação “apartamento” ao destino habitacional do mesmo”. No entanto, questionam se a parte do prédio urbano suscetível de utilização independente, o mesmo deve ter sido objeto, previamente, da emissão de uma autorização de utilização específica nos termos do artigo 66.º, n.º 4, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação<sup>12</sup>.

No que respeita aos estabelecimentos de hospedagem, conforme a definição legal dos mesmos, as unidades de alojamento são os quartos, que segundo as Autoras e muito bem, diferenciam-se da modalidade de alojamento local que são os quartos, previstos na alínea d), do n.º 1, do artigo 3.º do RJAL, pois estes têm que ser explorados na residência do locador que corresponde ao seu domicílio fiscal.

---

<sup>11</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce. *Alojamento Local - Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*. Coimbra: Almedina, 2019, pág. 28.

<sup>12</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula e LOPES Dulce. *Alojamento Local - Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*. Coimbra: Almedina, 2019, págs. 29 a 32.

Estes estabelecimentos de hospedagem podem instalar-se em edifícios, através de moradias ou apartamentos e o titular da exploração não reside lá, na medida em que *“a unidade de alojamento corresponde integralmente ao espaço total daqueles edifícios (ou partes do edifício)”*.

Mas, segundo as Autoras atrás referidas, *“caso a intenção do titular da exploração seja a de utilizar os quartos da moradia ou do apartamento como unidade de alojamento, e não a própria moradia ou apartamento como única unidade de alojamento, a modalidade a registar será a de estabelecimento de hospedagem ou a de quartos, neste caso até 3 e a moradia ou apartamento corresponderem ao domicílio fiscal do titular da exploração”*.

Relativamente ao *“hostel”*, na sua definição, não se encontra legislativamente definido o conceito de dormitório de modo a percebermos em comparação com os quartos, mas segundo Manuela Patrício<sup>13</sup>, *“o legislador não diz o que se deve entender por “dormitório”, mas atendendo ao significado etimológico da palavra, “dormitório” é o local onde dormem várias pessoas”*. *“Refere ainda 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”*<sup>14</sup>.

Por fim, temos a figura dos quartos, cuja definição assenta na exploração na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal. Estão estabelecidos limites à afetação de quartos para alojamento local em prédios arrendados para habitação, não podendo exceder três unidades.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> PATRÍCIO, Manuela. *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*. 2.ª edição, Coimbra: Almedina, 2019, págs. 174 e 175.

<sup>14</sup> Artigo 4.º, n.º 4, do RJAL.

<sup>15</sup> Artigo 3.º, n.º 7, do RJAL.

### 3. PROTEÇÃO DOS CONSUMIDORES NO ALOJAMENTO LOCAL

Não há dúvida que, com a aplicação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, os consumidores ficaram mais protegidos, quer de uma forma indireta quer direta, conforme vamos ver a seguir.

De uma forma indireta, podemos encontrar o consagrado no capítulo II do RJAL, conforme Adelaide Menezes Leitão<sup>16</sup> nos refere, “*O capítulo II do regime do alojamento local respeita a obrigações que indiretamente protegem os consumidores, mas cujo objetivo principal é o controlo por entidades públicas dos estabelecimentos que exploram o alojamento local e os respetivos titulares*”.

Efetivamente o capítulo II é consagrado ao registo de estabelecimentos e os seus artigos 5.º e 6.º estabelecem que o registo do estabelecimento local é efetuado mediante comunicação prévia ao Presidente da Câmara Municipal e deverá ser realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico, para além da obrigatoriedade de serem preenchidos certos requisitos e o processo ser instruído de certos documentos.

A abertura ao público e a publicitação do estabelecimento assenta num único título válido que é o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico, onde consta o número de registo do estabelecimento do alojamento local.

Até a obtenção desse título, há uma vistoria no prazo de 30 dias pela Câmara Municipal, após a apresentação da comunicação prévia com prazo, para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no RJAL, podendo a Câmara solicitar uma vistoria ao Turismo de Portugal I.P. para se certificar do cumprimento estabelecido no n.º 2, do artigo 2.º (artigo 8.º).

O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, consagra, como título, o cancelamento de registo e é competente o Presidente da Câmara Municipal para o determinar, precedido de audiência prévia, podendo acontecer em certas condições (artigo 9.º, n.ºs 1 e 2).

O cancelamento do registo determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia (artigo 9.º, n.º 4).

---

<sup>16</sup> LEITÃO, Adelaide Menezes. *A proteção dos consumidores no regime do alojamento local, I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 37.

A cessação de exploração implica (artigo 9.º, n.º 6):

*“a) O cancelamento do registo de estabelecimento, se a este tiver 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”.*

Uma vez decidido cancelar o registo, a Câmara Municipal deve imediatamente comunicar ao Turismo de Portugal IP e à ASAE.

De uma forma direta podemos verificar a proteção dos consumidores no capítulo III do RJAL (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto), após as alterações aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 2 de abril, e a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, conforme a seguir demonstramos.

O capítulo III é dedicado aos requisitos exigidos e abarca vários itens:

- Capacidade (artigo 11.º);
- Requisitos gerais (artigo 12.º);
- Requisitos de segurança (artigo 13.º);
- Solidariedade e seguro de responsabilidade civil (artigo 13.º-A);
- Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços (artigo 15.º);
- Áreas de contenção (artigo 15.º-A).

Quanto à capacidade, *“a máxima dos estabelecimentos do alojamento local é de nove quartos e de 30 utentes, com exceção da modalidade de “quartos” e “hostel”. Em todas as modalidades previstas no n.º 1, a), b), c), d), do artigo 3.º a capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala no caso das modalidades “apartamentos” e “moradias” e cada unidade, se tiver condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos”.*

Um mesmo proprietário ou titular de exploração não pode explorar mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de *“apartamento”*, por edifício, se o número de estabelecimentos for superior a 75%, do número de frações existentes no edifício.

Os imensos requisitos gerais previstos no diploma vão ao encontro da proteção dos consumidores, a destacar:

- *“Os estabelecimentos de alojamento local devem apresentar condições adequadas de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;*

- *Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;*

- *Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;*

- *As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:*

- *Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;*

- *Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;*

- *Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;*

- *Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.*

- *As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;*

- *Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza;*

- *Os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e respetivas regras de utilização internas (ex. recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento de eletrodomésticos, ruído, etc.);*

- *Caso os estabelecimentos estejam inseridos em edifícios de habitação coletiva, o livro de informações deve conter também o regulamento com as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns”.*

A proteção dos consumidores também está patente nos requisitos de segurança consagrados no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, onde nos diz *“que os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, mas, esta exigência, não se aplica aos estabelecimentos de*

*alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, mas, em contrapartida devem possuir:*

- Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;*
- Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;*
- Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível dos utilizadores”.*

Como proteção dos consumidores do alojamento local, no que respeita a solidariedade e seguros (artigo 13.º-A), o diploma é bastante explícito sobre esta matéria, onde consagra certas exigências e condições importantes para a defesa dos consumidores:

*- “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;*

*- o titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.*

*O âmbito temporal da cobertura do contrato de seguro, a possibilidade de exercício do direito de regresso, as exclusões de responsabilidade admissíveis ou o estabelecimento de franquias não oponíveis ao terceiro lesado ou aos seus herdeiros, são determinadas em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e habitação:*

*- O capital mínimo do contrato de seguro é de 75.000 euros por sinistro;*

*- Tratando-se de estabelecimentos 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;*

*- A falta de seguros válidos é fundamento de cancelamento de registo”.*

No capítulo IV, o artigo 16.º, n.ºs 1 e 2, refere que “deve existir em todos os estabelecimentos de alojamento local um titular, singular ou coletivo, de exploração do estabelecimento, a quem cabe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento” e também refere que “o titular da exploração do estabelecimento de

*alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da entidade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termos de responsabilidade” (n.º 3). Este termo de responsabilidade é subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou a sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentos aplicáveis [alínea b), n.º 2, artigo 6.º].*

Segundo Adelaide Menezes Leitão<sup>17</sup>, *“esta responsabilidade é objetiva pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, quando o estabelecimento não seja idóneo para a prestação de serviços de alojamento e não respeite as normas legais e regulamentares aplicáveis. Este aspeto da responsabilidade objetiva do prestador de serviços evidencia o caráter protetor do consumidor no âmbito do alojamento local”*.

No artigo 15.º está previsto que nos estabelecimentos de hospedagem, *“desde que autorização de utilização o permita, 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 demais legislação aplicável a estes estabelecimentos”*.

Por fim, temos as áreas de contenção, que foram criadas por freguesia, no todo ou em parte para instalação de novo alojamento local aprovadas pela Câmara Municipal por regulamento, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, em proporção dos imóveis disponíveis para habitação (artigo 15.º-A, n.º 1).

Estas áreas de contenção devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as conclusões ao Turismo de Portugal IP (n.º 3), e a *“instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece da autorização expressa da Câmara, que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo”* (n.º 5). Nas áreas de contenção definidas nos termos do artigo 15.º-A, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local (n.º 7).

Para além das proteções aos consumidores atrás referidas, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, também consagra a obrigatoriedade de existir um livro de

---

<sup>17</sup> LEITÃO, Adelaide Menezes. *A proteção dos consumidores no regime do alojamento local, I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 40.

reclamações e logo que haja uma reclamação, a folha de reclamação deverá ser enviada à ASAE (artigo 20.º), assim como a obrigatoriedade de afixação no exterior do estabelecimento de uma placa identificativa (artigo 18.º). A acrescer ao exposto estão previstas fiscalizações (artigo 21.º) e aplicação de contraordenações e sanções acessórias, caso o titular do estabelecimento de alojamento local não cumpra com certas condições devidamente estabelecidas (artigos 23.º e 24.º).

## 4. TIPO DE CONTRATO UTILIZADO NO ALOJAMENTO LOCAL

### 4.1. Tipo contratual

O tipo de contrato que é celebrado no âmbito do alojamento local não obedece a nenhuma forma especial, pelo que o artigo 219.º do CC se aplica, consagrando o princípio da liberdade de forma, sem prejuízo de os intervenientes acordarem uma forma própria para o contrato.

Dentro dos modelos utilizados, o mais comum<sup>18</sup> “*é o da proposta seguida de aceitação, embora seja também possível celebrar o contrato através de documento contratual único ou na sequência de diálogo oral concentrado no tempo*”. “*O contrato pode ser presencialmente ou à distância e, neste caso, é muito comum a contratação através de plataformas digitais*”.

Plataformas, como o *Airbnb*, *HomeAway* e *TripAdvisor*, *Booking*, são os principais *sites* agregadores de reservas de hospedagem e a publicação dos anúncios é grátis, mas é cobrada uma comissão ao titular do Alojamento Local sempre que se concretize a reserva.

Estas plataformas tem uma presença em mais de 190 países, sendo uma ferramenta de pesquisa eleita por milhões de viajantes em todo o mundo.

Através destas plataformas, o atendimento é permanente: de 24 horas, 7 dias por semana e em várias línguas, o pagamento é fácil e alojamento com muita oferta, aos melhores preços.

Sendo por esta via, há uma declaração emitida pelo titular do Alojamento Local, sendo um mero convite a contratar, pois ainda faltam as datas do alojamento, que por sua vez, determinam a disponibilidade e o preço. Após a informação das datas e a existir disponibilidade para essas datas, é emitida nova declaração já como proposta contratual.

Segundo Jorge Morais de Carvalho, “*trata-se de uma declaração recetícia, uma vez que tem como destinatário aquele potencial cliente, que já identificou as datas desejadas. O titular do AL fica no momento da elaboração da proposta contratual, numa posição de sujeição, tendo o cliente o direito potestativo de aceitar a proposta. Em regra, a proposta vigora por pouco tempo, exigindo-se uma resposta imediata. A*

---

<sup>18</sup>CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 7.ª edição, Coimbra: Almedina, págs. 495-500.

*aceitação por parte do cliente, carregando na ligação correspondente, tem como consequência a celebração do contrato de AL”.*

É importante referir que a plataforma digital não passa de um mero intermediário, pois a relação contratual é sempre entre o titular do Alojamento Local e o cliente propriamente dito.

*“Conforme o artigo 17º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 128/2014, a declaração do titular do Alojamento Local deve indicar que a oferta incide sobre um estabelecimento de Alojamento Local, não podendo ser utilizada a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico (p. ex. “hostel”, pousada, aldeamento, apartamento turístico, turismo de habitação., casa de campo, etc.)”.*

De referir que *“qualquer mensagem de publicidade ao estabelecimento de alojamento local, incluindo a declaração contratual do titular do Alojamento Local, deve indicar obrigatoriamente, o nome ou logótipo e o número de registo (artigo 17.º, n.º 2) e devem ser indicadas as normas de funcionamento e as regras de ruído (artigo 19.º, n.º 5)”.*

Tendo em atenção o princípio da igualdade, consagrado no artigo 13.º da CRP, a declaração contratual do alojamento local não pode ser discriminatória.

O contrato de alojamento local tem função de troca, sendo um contrato misto de arrendamento (do imóvel ou uma fração autónoma), aluguer (do mobiliário) e prestação de serviço<sup>19</sup>.

*“Entende-se por contrato misto aquele que resulta da fusão ou combinação de dois ou mais tipos contratuais previstos na Lei, decorrendo, portanto, a sua disciplina das normas reguladoras de dois ou mais contratos tipo ou nominados, é o caso do contrato de prestação de serviço de alojamento, pois congrega elementos do contrato de prestação de serviços, previstos no artigo 1154.º do CC que estabelece”, “contrato de prestação de serviço é aquele em que uma das partes se obriga a proporcionar à outra certo resultado do seu trabalho intelectual ou manual, com ou sem retribuição”<sup>20</sup>.*

Segundo Manuela Patrício, e muito bem a nosso ver, o contrato de prestação de serviço de alojamento local, encaixa naquela definição, dado haver uma prestação de serviço, que é a dormida e prevê uma remuneração.

---

<sup>19</sup> PATRÍCIO Manuela. *Direito de Turismo e Alojamento Turístico*. 2ª edição, Coimbra: Almedina, 2019, pág.167 e 168.

<sup>20</sup> *Idem*, págs. 168 a 172.

A mesma Autora defende que o contrato de prestação de serviço de alojamento local possui características do contrato de locação, focando o consagrado nos artigos 1022.º e 1023.º do CC<sup>21</sup>.

Também defende que no contrato de prestação de serviço de alojamento local há características próprias do contrato de depósito, previsto no artigo 1185.º do CC, que nos diz:

*“Depósito é o contrato pelo qual uma das partes entrega a outra uma coisa, móvel ou imóvel, para que a aguarde e a restitua quando for exigida”.*

Estas características assentam no facto, segundo a Autora, de os pertences dos hóspedes, deixados na unidade de alojamento, constituírem um contrato de depósito e, por outro lado, o dever específico do titular do estabelecimento de alojamento velar pela custódia dos pertences do hóspede, respondendo por eventuais danos específicos, que possam vir a sofrer. Estaríamos na presença de um depósito necessário, *“dado que o hóspede não entrega um objeto para que o proprietário do estabelecimento o guarde, mas introduz-se ele próprio no estabelecimento juntamente com o objeto que faz parte do seu acervo de pertences”.*

Como tal, não há um contrato específico. Parece-nos que esta interpretação com características de contrato de depósito não se aplica aqui, uma vez que nenhuma das partes entrega à outra uma coisa, móvel ou imóvel, para que seja posteriormente restituída.

Há, sim, um ato de prestação de serviço, prestado pelo titular do estabelecimento usufruído pelo hóspede, mediante o pagamento de uma retribuição, levando consigo os haveres próprios que os acompanha à entrada e à saída, sem dar qualquer conhecimento ao titular do estabelecimento.

Tendo em atenção a definição de contrato compra e venda consagrado no artigo 874.º do CC, *“Contrato compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito, mediante um preço”*, Manuela Patrício é de opinião que no contrato de prestação de serviço de alojamento local existem características de um contrato de compra e venda<sup>22</sup> e dá o exemplo quando há o fornecimento de alimentos ao hóspede.

---

<sup>21</sup> Artigo 1022.º: “locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

Artigo 1023.º: “A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel”.

<sup>22</sup> PATRICIO, Manuela. *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*. 2.ª edição, Coimbra: Almedina, 2019, pág. 170.

A questão que levantamos é quando não existe o fornecimento de alimentos ou quando o fornecimento de alimentos é parcial. Neste caso estaremos em presença de contratos diversos, numa mesma prestação de serviços?

Parece-nos forçado que haja um contrato de compra e venda.

Do exposto conclui-se que o contrato de prestação de serviço do alojamento local torna-se complexo, se analisarmos palavra a palavra a sua definição.

Efetivamente, o significado individual de cada palavra, pode levar-nos a análises mais complexas que a definição propriamente dita.

Em resumo, estamos em presença de um contrato atípico, oneroso, especial, autónomo e independente.

Segundo Pedro Pais de Vasconcelos<sup>23</sup>, *“A atipicidade dos contratos pode ser referida aos tipos contratuais legais ou simplesmente aos tipos contratuais sem restrição aos legais. No primeiro caso, são atípicos os contratos que não contêm na Lei um modelo regulativo típico e no segundo, são atípicos aqueles que não têm um modelo regulativo típico, nem na Lei, nem na prática”*.

Neste caso, os contratos atípicos são os que não tem, nem na lei nem na prática, um modelo típico de disciplina própria.

A liberdade contratual está consagrada no artigo 405.º do CC, que nos diz:

*“1 - Dentro dos limites da Lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código, ou incluir neles as cláusulas que lhes aprouver.*

*2 - As partes podem ainda reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na Lei”*.

Este artigo reconhece formalmente o princípio da autonomia contratual e da admissibilidade da celebração dos contratos atípicos<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais. *Contratos Atípicos*. Dissertação de Doutoramento, Coimbra: Almedina, 1995, págs. 207-211.

<sup>24</sup> *Idem*.

## 4.2. Coligação de contratos

Para a execução final de um alojamento local, muitas vezes pode existir mais que uma relação contratual, podendo eventualmente haver uma coligação tripartida de contratos<sup>25 26</sup>.

Pode acontecer que a execução de alojamento local se verifique numa relação direta entre o titular do estabelecimento local e o hóspede, sem intervenção de um terceiro, principalmente através de uma plataforma informática.

De um modo geral existe uma relação triangular, através de uma coligação de contratos:

*“Contrato entre o titular do estabelecimento de alojamento local e o titular da plataforma informática;*

*Contrato entre o titular da plataforma informática e o hóspede;*

*Contrato de alojamento local entre o titular do estabelecimento local e o hóspede”.*

Segundo Cláudia Madaleno, esta coligação de contratos cinge-se puramente a uma união de contratos e *“o contrato de alojamento local será o contrato principal, fim último dos outros dois contratos”.*

## 4.3. Contrato do alojamento local/direito do consumidor

Em ponto anterior, já nos debruçámos sobre o tipo de contrato do alojamento local, pelo que prescindimos de falar novamente sobre este assunto. O que interessa demonstrar neste capítulo é quando se aplica o direito do consumidor num contrato de alojamento local. Para o efeito, é importante analisar o conceito de consumidor, segundo a Lei de Defesa do Consumidor (LDC), que, de acordo com o n.º 2, n.º 1, define *“consumidor todo aquele (elemento objetivo) a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos (elemento subjetivo), destinados a uso não profissional (elemento teleológico), por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios (elemento relacional)”.*

---

<sup>25</sup> MADALENO, Cláudia. *I Congresso do Alojamento Local. A relação entre o proprietário e o titular da plataforma informática*. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 59.

<sup>26</sup> Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito das obrigações*, afirma que, na união interna, “a validade e a vigência de um ou ambos os contratos ficará dependente da validade e vigência do outro” porque as partes assim o pretendem.

Segundo Jorge Morais Carvalho<sup>27</sup>, a qualificação do contrato de alojamento local ser considerado de consumo ou não, depende sempre da natureza dada ao uso do Alojamento Local. Se o cliente utilizar o Alojamento Local no âmbito de uma atividade profissional, não será considerado consumidor, mas se não for no âmbito de uma atividade profissional, então será considerado consumidor, pelo que dever-se-á ter sempre em atenção em que qualidade de uso será utilizado o Alojamento Local.

No entanto, segundo o Decreto-Lei n.º 128/2014, tudo se conjuga para que esta atividade seja exercida em termos profissionais, tendo em atenção os requisitos exigidos pelas autoridades competentes, pelo que, à partida, o titular do alojamento local deverá ser sempre considerado profissional.

Assim, qualificarmos o cliente como consumidor ou não, dependerá sempre do uso privado ou profissional que o mesmo pretender dar ao alojamento. Jorge Morais Carvalho é de opinião, *“que tendo em conta o objeto do contrato, arriscamo-nos a concluir que os contratos de AL serão, na sua maioria, contratos de consumo”*.

Claro que aos contratos de consumo aplicam-se os diplomas do direito do consumidor e o consumidor está protegido em termos constitucionais de acordo com o artigo 60.º da CRP, que nos diz:

*“1 – Os consumidores têm direito à qualidade dos bens e serviços consumidos, à formação, e à informação, à proteção da saúde, da segurança e dos seus interesses económicos, bem como à reparação de danos.*

*2 – A publicidade é disciplinada por Lei, sendo proibidas todas as formas de publicidade oculta, indireta ou dolosa.*

*3 - As associações de consumidores e as cooperativas de consumo têm direito, nos termos da Lei, ao apoio do estado e a ser ouvidas sobre as questões que digam respeito à defesa dos consumidores, sendo-lhes reconhecida legitimidade processual para defesa dos seus associados ou de interesses coletivos ou difusos”*.

Para além desta proteção aos contratos de consumo, aplica-se a LDC, o Decreto-Lei n.º 138/90 (indicação de preços), o Decreto-Lei n.º 57/2008 (práticas comerciais desleais) e, naturalmente, o Decreto-Lei n.º 446/85 (cláusulas contratuais gerais), entre outros, como veremos *infra*<sup>28</sup>.

O Decreto-Lei n.º 138/90 consagra que *“todos os bens destinados à venda a retalho devem exibir o respetivo preço de venda (art.º 1, n.º 1)”*, incluindo impostos,

---

<sup>27</sup> CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 7ª edição, Coimbra: Almedina, 2020, págs. 501 a 507.

<sup>28</sup> CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 7ª edição, Coimbra: Almedina, 2020, pág. 503.

*taxas ou quaisquer encargos a pagar pelo consumidor (art.1º, n.º 5) “e por força do art.º 10.º este diploma também se aplica à indicação do preço nos contratos de prestação de serviços”.*

Segundo o Decreto-Lei n.º 57/2008, quando se omite uma informação essencial para a decisão do consumidor, nomeadamente, a indicação do preço, incluindo impostos e taxas ou o modo do seu cálculo, estaremos em presença de uma prática comercial enganosa.

Segundo Jorge Morais Carvalho<sup>29</sup>, “o regime dos contratos celebrados à distância, (Decreto-Lei n.º 24/2014) é também aplicável ao contrato de alojamento local, uma vez que não se encontra abrangido pela exclusão geral dos “contratos relativos à construção, à reconversão substancial, à compra e venda ou a outros direitos respeitantes a imóveis, incluindo o do arrendamento (art.º 2.º, n.º 2, alínea d)”.

Também reafirma o referido Autor que “se o contrato for celebrado à distância, nomeadamente através da Internet, o titular do alojamento local, deve, entre outras, cumprir as regras relativas à informação pré-contratual (art.º 4.º), às formalidades em torno da celebração do contrato (art.º 5.º) ou à confirmação (art.º 6.º)”.

---

<sup>29</sup> *Idem*, pág. 506.

## 5. ALOJAMENTO LOCAL, CONDOMÍNIO E PROPRIEDADE HORIZONTAL

O alojamento local, condomínio e propriedade horizontal de um prédio são áreas distintas, mas que se podem articular ou não em determinadas situações.

A propriedade horizontal rege-se pelo CC e o artigo 1414.º consagra que “as frações de que um prédio se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal”.

Também o artigo 1415.º do CC refere que “só podem ser objeto de propriedade horizontal as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública”.

O artigo 1417.º, n.º 1 do CC, consagra que, como princípio geral, “a propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário” e, no n.º 2 do mesmo artigo, “a constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º”.

O estatuto da propriedade horizontal é determinado através de um título constitutivo tendo uma natureza real e uma eficácia *erga omnes*<sup>30</sup>.

O título constitutivo normalmente fixa o fim a que se destinam as frações autónomas, e para se modificar terá que ter sempre a autorização de todos os condóminos.

Há autores que defendem que o título constitutivo determina o regime a que ficará sujeito um edifício, depois de juridicamente dividido em frações autónomas como resultado de uma declaração negocial, vinculando os futuros adquirentes, independentemente do seu consentimento<sup>31</sup>.

Segundo as mesmas Autoras, Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, “o título constitutivo ao indicar o fim a que se destinam as frações autónomas, indicará sempre um fim abrangido pelo uso urbanístico, aprovado pela

---

<sup>30</sup> RIBEIRO, Carla Furtado. *O Alojamento Local em Fração Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico*. Coimbra: Almedina, 2020, págs. 52-55.

<sup>31</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, PASSINHAS Sandra e LOPES, Dulce. *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*. Coimbra: Almedina, 2017 (reimpressão 2020), págs. 40-41.

entidade pública competente, podendo eventualmente limitar o uso urbanístico autorizado”<sup>32</sup>.

Ao limitar esse uso das frações autónomas, o promotor estará a definir as atividades permitidas e a exclusão de outras.

Uma questão surge: qual o âmbito da permissão normativa do título constitutivo?

As referidas Autoras defendem<sup>33</sup>:

- “O primeiro passo para essa determinação será a interpretação do título constitutivo, que deve seguir as regras gerais de interpretação do negócio jurídico. Nos termos do artigo 236.º do CC, o título valerá, pois, com o sentido que dele possa retirar um declaratório normal, sendo o título constitutivo um negócio formal, não pode ser feito valer um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no seu texto, ainda que esse título seja imperfeitamente expresso (cfr. art.º 238.º, n.º 1)”.

- “Um segundo elemento concretizador do âmbito de permissão do título constitutivo resulta igualmente de determinação legal: referindo-se à situação em que o legislador intervém expressa e abstratamente, na possibilidade de uso de um imóvel, permitindo uma mistura de usos, *rectius*, de atividades económicas, na mesma fração. Nestes casos, o legislador interfere diretamente nas possibilidades de uso de um edifício ou fração autónoma; e nessa medida, estamos no âmbito da determinação heterónoma do estatuto do prédio que se impõe aos condóminos”.

- “Da análise ao âmbito de permissão do título constitutivo, tendo em conta o fim da fração autónoma, temos que atender do que resulta do próprio título e às determinações heterónomas impostas pelo legislador e é pela leitura articulada destes elementos se alcançará o correto sentido a dar à permissão de uso de uma fração autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal.”

Ainda segundo as mesmas Autoras, e muito bem a nosso ver, deverá ser criada uma necessária harmonia entre:

- os usos urbanísticos (definidos nos planos, nas licenças de obra e na autorização de utilização);

- os usos fiscais (lidos e qualificados de acordo com as finalidades da tributação);

- os usos relevantes do ponto de vista civil (definidos nos títulos de propriedade horizontal ou pelo condomínio).

---

<sup>32</sup> *Idem*, págs.43.

<sup>33</sup> *Idem*, págs. 45-52.

Aliás, o artigo 1422.º do CC fixa as limitações ao exercício dos direitos dos condóminos e no n.º 2, alínea c), está vedado aos condóminos “*dar-lhes uso diverso do fim a que é destinada*”.

Quando a utilização da fração, como alojamento local, possa violar o estatuto estabelecido no documento de propriedade horizontal, poderemos estar em presença de um conflito jurídico entre os direitos dos condóminos por um lado e do proprietário da fração em causa.

Acompanhamos o raciocínio de Carla Furtado Ribeiro<sup>34</sup>, que descreve esta situação de uma forma bastante clara: “*quer se considere que a utilização da fração para Alojamento Local ultrapassa ou não o título constitutivo da propriedade horizontal, certo é que haverá sempre um potencial de conflito decorrente da necessidade de tutela dos direitos de personalidade dos condóminos, nomeadamente, o seu direito à tranquilidade e à segurança, por contraponto com a necessidade não menos premente de salvaguardar o direito de propriedade, bem como de liberdade de iniciativa económica do proprietário da fração autónoma, num exercício de ponderação complexa dos direitos em colisão, que competirá às instâncias jurisdicionais levar a efeito, à luz das peculiaridades de cada caso particular*”.

## **5.1. Divergência de jurisprudência**

O alojamento local, em termos de jurisprudência, tem sido alvo de alguma divergência no que respeita a decisões de tribunais superiores, principalmente no que concerne ao estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal, os direitos e deveres dos condóminos e condomínio.

Não obstante o alojamento local corresponder a quatro modalidades distintas, a moradia, o apartamento, o estabelecimento de hospedagem e os quartos, correspondem a situações jurídicas também distintas, cuja definição de cada modalidade já foi referida num capítulo anterior.

Para o desenvolvimento deste capítulo, vamos ter em atenção as modalidades do apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos, instalados num edifício constituído em propriedade horizontal e em face dos direitos e interesses que estão

---

<sup>34</sup> RIBEIRO, Carla Furtado. *O Alojamento Local em Fração Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico*. Coimbra: Almedina, 2020, págs. 54-55.

envolvidos no regime da propriedade horizontal (o interesse do condomínio e dos demais condóminos), qual o âmbito dos usos admitidos pelo título constitutivo<sup>35</sup>.

Da análise de vários acórdãos, chegamos à conclusão que para situações idênticas, existem acórdãos com decisões divergentes, como, por exemplo, podemos ver a seguir.

### **5.1.1. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça relativamente ao Processo 25192/16.3 T8PRT.P1, de 10-01-2019**

Sumário

I – 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.

II – O conceito de alojamento, mais restrito, acha-se contido no conceito de habitação, de maior abrangência.

III – Sem a concordância do proprietário da fração afeta a alojamento local não pode a assembleia de condóminos deliberar no sentido de proibir ou impor restrições ao uso da fração para essa finalidade.

O presente acórdão resulta de uma ação declarativa interposta por uns proprietários (autores) de umas frações autónomas de um prédio de propriedade horizontal contra os outros proprietários do mesmo prédio e o próprio Condomínio (Réus), pedindo a declaração de nulidade ou ineficácia das deliberações da assembleia de condóminos de 24 de outubro de 2016. Nessa assembleia de condóminos, foi deliberado que fosse vedado o acesso ao prédio a quem não fosse condómino, residente ou convidado, impedindo deste modo o uso das frações para as atividades de alojamento local.

---

<sup>35</sup> OLIVEIRA, Paula Oliveira, PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce. *Alojamento Local e Uso da Fração Autónoma*, Coimbra: Almedina, 2017 (2020, reimpressão), pág. 55.

Analisado o processo pelo Tribunal de 1ª Instância foi proferida sentença nos seguintes termos:

- “- julgou improcedente o pedido formulado pelos autores, dele absolvendo os réus;
- julgou improcedente o pedido reconvenicional deduzido, condenando os autores a cessarem a atividade de exploração de alojamento local nas suas frações...”.

Não se conformando com a decisão, um dos autores interpôs recurso de apelação para o Tribunal da Relação do Porto e, uma vez analisado todo o processo, os juízes deste Tribunal decidiram resumidamente nos seguintes termos:

- julgar procedente o recurso interposto pelo apelante;
- revogar a sentença recorrida na parte em que, quanto a ele, julgou improcedente e procedente o pedido reconvenicional contra ele formulado;
- declarando-se, em consequência, ineficazes, quanto ao mesmo, as deliberações da assembleia geral de condóminos de 24 de outubro de 2016, julgando também, relativamente a ele, improcedente o pedido reconvenicional, absolvendo-o desse pedido.

Face a esta decisão, o Tribunal da Relação do Porto permitiu o exercício da atividade de alojamento local no edifício, que constitui um condomínio fechado, contrariando a posição assumida pelo Tribunal de 1.ª Instância.

O Condomínio, inconformado da decisão do Tribunal da Relação do Porto, interpôs recurso de revista junto do Supremo Tribunal de Justiça, que nas suas conclusões refere:

- Naquele caso tem uma pequena novidade, pois o próprio título constitutivo do Condomínio (por meio do Regulamento de Condomínio nele integrado) proíbe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento local nas frações autónomas. O prédio foi constituído em propriedade horizontal por escritura pública e dela fazendo parte integrante o Regulamento do Condomínio relativo ao referido prédio.
- O Regulamento do Condomínio, inserido no título constitutivo, de acordo com alínea b), do n.º 2, do artigo 1418.º do CC, pode disciplinar o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns quer das frações autónomas.
- Além disso, teve em consideração que no alojamento local se exerce uma atividade de prestação de serviço com vista ao fornecimento de alojamento e o título

constitutivo, por via do regulamento de condomínio nele incorporado, proíbe expressamente que os condóminos destinem suas frações autónomas:

- à atividade de pensão ou equivalente;
- ao exercício de qualquer atividade comercial ou de prestação de serviços nas frações ou partes comuns do edifício, salvo tratando-se das frações destinadas ao comércio.

Neste caso, a fração autónoma, estando afeta à atividade de prestação de serviços de alojamento local, estava a violar o título constitutivo da propriedade horizontal e respetivo Regulamento do Condomínio nele incorporado, o que viola a proibição constante no artigo 1422.º, n.º 2, alínea c), do CC.

O STJ também refere que o Tribunal “*a quo*”, para a decisão proferida, limitou-se a reproduzir um outro acórdão relativo a um caso concreto material e objetivamente distinto do caso em análise e, como tal, deverá ser revogado o acórdão recorrido e confirmada a decisão constante da sentença proferida pelo Tribunal de 1.ª Instância.

Além disso, segundo o acórdão, o edifício é um Condomínio fechado, destinado a habitação familiar e como tal não é compatível com um fluxo de pessoas estranhas, o que desvirtua o que é um condomínio fechado.

Muitos outros fundamentos constam do texto do acórdão e a decisão foi revogar o acórdão recorrido, isto é, proibir o exercício de exploração do alojamento local na fração autónoma, indo ao encontro da decisão do Tribunal de 1ª Instância.

Resumo:

- Tribunal de 1.ª Instância - decisão de proibição à exploração do alojamento local na fração;
- Tribunal da Relação do Porto - decisão favorável à exploração do alojamento local na fração;<sup>36</sup>
- Supremo Tribunal de Justiça - decisão de proibição à exploração do alojamento local na fração<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Decisão semelhante temos do Tribunal da Relação do Porto, acórdão de 19 setembro 2016 (Processo n.º 4910/16.5T8PRT-A...P1), no sentido da licitude da afetação a alojamento local da fração autónoma.

<sup>37</sup> Decisão semelhante do Supremo Tribunal de Justiça, acórdão de 28 de março de 2017 (Processo n.º 12579/16.OT8LSB.L1.51).

### **5.1.2. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto relativamente ao Processo 13721/16.7T8PRT.P1, de 27-04-2017**

Sumário:

*“Todo o conjunto das circunstâncias de facto, quer anteriores, quer simultâneas à declaração feita no título de constituição da propriedade horizontal de que a fração se destina a habitação, leva a considerar que a intenção que presidiu à declaração foi o de considerar que o conceito de habitação se reporta ao sítio onde o condómino ou arrendatário têm um centro de vida doméstica, pequeno ou grande, temporário ou permanente mas, ainda assim, algo que não esteja totalmente desligado desse centro de vida.*

*Em suma, quando uma fração se destina a habitação, quer dizer que se trata de uma residência, de um domicílio, lar, ou seja, de um espaço de vida doméstica com a inerente necessidade de tranquilidade e sossego, não cabendo nela o alojamento local”.*

O presente acórdão do TRP, cuja decisão, em termos de sumário, atrás transcrevemos, resultou de uma situação de litígio entre o condomínio de um prédio em propriedade horizontal, representado pelo administrador (Autor), e um condómino do mesmo prédio (Réu).

O Autor (condomínio) interpôs uma ação contra o Réu (condómino) de modo a ver decretada a proibição do Réu relativamente à sua fração, sua propriedade, dar uso diferente do previsto no título constitutivo de propriedade horizontal e no regulamento de condomínio, proibindo-se o uso da referida fração para fins turísticos, designadamente, de alojamento local.

Uma vez realizada a audiência de julgamento em Tribunal de 1ª Instância, foi decidido tornar improcedente a ação e absolver o Réu do pedido, isto é, o condómino, podia continuar a explorar a sua fração em alojamento local.

Face à decisão do Tribunal da 1ª Instância, o Autor (condomínio) interpôs recurso para o Tribunal da Relação do Porto, e, para além de outros fundamentos, referiu que o destino da fração ia contra o fim a que ela se destina, pois estava a dar um uso diverso (prestação de serviços de alojamento local) quando a mesma era destinada à habitação, de acordo com o artigo 1422.º, n.º 2, do CC. Além disso, tal uso provocava

insegurança no próprio condomínio, pelos movimentos de estranhos ao prédio e outros aspetos negativos que eram inevitáveis.

A acrescer aos fundamentos, o Autor, referiu o entendimento do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 12579/16.OT8LSB.L1, em que para uma situação similar, é decidido que o destino comercial (leia-se alojamento local), dado a uma fração, não é compatível com o fixado no título da propriedade horizontal que se destina a habitação.

No fundo, a questão que se colocou consistiu em saber se o alojamento local se pode considerar integrante no conceito de habitação quando no título constitutivo da propriedade horizontal se estabelece que determinada fração se destina a habitação.

O Tribunal da Relação do Porto, no presente caso, julgou procedente a apelação e, como tal, revogou a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª Instância, que permitia que o condómino pudesse continuar a explorar a sua fração autónoma como alojamento local, tendo condenado o mesmo condómino a abster-se de utilizar a sua fração para alojamento local.

Em suma, quando uma fração se destina a habitação, quer dizer, que se trata de uma residência, de um domicílio, lar, ou seja, de um espaço de vida doméstica com a inerente necessidade de tranquilidade e sossego, não cabendo nela o alojamento local.

No presente caso, a decisão do Tribunal da Relação do Porto revogou a decisão do Tribunal da 1ª Instância, condenando o proprietário a abster-se de utilizar a sua fração para alojamento local.

Resumo:

- Tribunal de 1ª Instância - decisão favorável à exploração de alojamento local na fração;
- Tribunal da Relação do Porto - decisão de proibição à exploração de alojamento local na fração.

À semelhança desta decisão, temos o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20 outubro de 2016 (Processo n.º12579-16.OTSLSB.LI-8), no sentido da ilicitude do uso como alojamento local por não caber no conceito de habitação.

Da análise às decisões de acórdãos ao nível do Tribunal da Relação, constatamos que, para situações similares, há decisões opostas, com a agravante de partirem do mesmo Tribunal da Relação do Porto.

Com todo o respeito pelos juízes que analisaram e decidiram estas situações, não deixa de haver alguma subjetividade na interpretação do alcance do alojamento local e a abrangência do conceito de habitação quando referido no título constitutivo da propriedade horizontal.

Por outro lado, o Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão atrás citado, não obstante a atividade de alojamento local estar devidamente licenciada e autorizada por quem de direito, o proprietário de uma fração autónoma, destinada a habitação, segundo o título constitutivo da propriedade horizontal, não pode destiná-la a alojamento local de turistas uma vez que o uso como alojamento local não cabe no conceito de habitação.

### **5.1.3. Acórdão no Pleno das Secções Cíveis, do Supremo Tribunal de Justiça, de 22 -03 -2022**

Em consequência de decisões judiciais díspares como as anteriores apresentadas nos dois acórdãos do Tribunal da Relação do Porto e de Lisboa, e outras existentes, tornava-se urgente haver uma clarificação sobre o assunto, através de uma uniformização de jurisprudência, relativa a esta matéria, o que veio a acontecer recentemente com o acórdão do Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça, de 22 de março de 2022.

Este acórdão resultou da interposição a 03 de março de 2020 de uns Réus num processo, de um RECURSO PARA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA, tendo em atenção a decisão diferente em dois acórdãos sobre as mesmas questões fundamentais de direito, havendo uma clara contradição de julgado.

A alegação dos Réus assentou no acórdão recorrido<sup>38</sup> proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, de 23-01-2020. Processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S1 e no acórdão – fundamento<sup>39</sup>, proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça em 28-03-2017, no processo n.º 12579/16.OT8L.SB.L1.S1, transitado em julgado.

---

<sup>38</sup> Alguns dos autores favoráveis à posição do acórdão recorrido: FURTADO, Pinto. “Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal”. *Revista de Direito Civil*, Ano II, 2017, 3, páginas 529-574; OLIVEIRA, Fernanda Paula, PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce em *Alojamento Local e uso da fração Autónoma*, Almedina, 2018 (reimpressão 2020); FIDALGO, Victor Palmela. *A intervenção do Condomínio na regulação do Alojamento Local - I Congresso do Alojamento Local*, Coimbra: Almedina, 2020, págs. 117-132.

<sup>39</sup> Alguns dos autores favoráveis à posição do acórdão fundamento: ALMEIDA, Aristides Rodrigues de. *A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local*. *Revista Eletrónica de Direito*, 2017 (n.º 3). FREITAS, Miguel Fernandes. “Alojamento Local em Apartamentos da (Des) Necessidade de Autorização dos Condóminos”, *Ipsa Jure - Abril 2017*; DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. 4.ª ed. (revista e aumentada), Príncipe, 2020, págs. 161 a 166.

No acórdão recorrido foi entendido que a atividade de alojamento local não integra o conceito de habitação como fim dado às frações autónomas no título constitutivo da propriedade horizontal. O conceito de habitação, mostra-se distinto de utilização da mesma para alojamento local e a atividade de exploração de alojamento local reveste natureza comercial. Quer isto dizer, que a fração autónoma destinada a habitação não pode ser utilizada para alojamento local, porque viola o fim a que se destina a fração.

No acórdão-fundamento, o arrendamento da fração a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um ato de comércio, a fração autónoma destina-se à respetiva habitação e não atividade comercial, respeitando o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fração se destina a habitação, se essa fração for objeto de alojamento local. Neste caso a fração autónoma destinada a habitação pode ser utilizada para alojamento local, por essa atividade não violar o fim a que se destina a fração, segundo o estatuto da propriedade horizontal.

É importante salientar que os referidos acórdãos aconteceram no domínio da mesma legislação - artigos 1418.º, n.º 2, alínea a), e 1422.º, n.º 2, alínea c), do CC e Decreto-Lei n.º 128/2914, de 29 de agosto com as sucessivas alterações.

Tais acórdãos tratam das mesmas questões de direito e têm como princípio determinar:

- se a atividade de exploração de alojamento local integra um ato do comércio;
- se a utilização de uma fração destinada a habitação para alojamento local viola o título constitutivo da propriedade horizontal.

Da análise pelo STJ a estes acórdãos e outros similares em termos de decisão díspares, conclui-se que a posição adotada no acórdão recorrido é a que melhor adesão colhe no regime civilista da proteção da propriedade condominial e dos direitos dos condóminos.

Ainda segundo o STJ, “a posição no acórdão recorrido é tida mais conforme com o espírito do sistema jurídico e com as normas legais que regulam a propriedade horizontal e o alojamento local.”

Assim, foi decidido no Pleno das Seções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça:

a) *“Uniformizar a Jurisprudência nos seguintes termos:*

*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.*

b) *Confirmar o acordo recorrido*”.

Da análise ao teor deste acórdão, várias dúvidas podem surgir, e segundo o Presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), é urgente a clarificação da lei, na medida em que a decisão do STJ traz “*um sentimento de incerteza*”<sup>40</sup>, e “*para quem já investiu as suas poupanças numa unidade de alojamento local (AL) num prédio*”. Este sentimento é confirmado pelo vice-presidente da Associação dos Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve quando afirma “*que o acórdão poderá pôr em causa o investimento no imobiliário*”<sup>41</sup>.

Segundo o artigo do Público, de 22 de abril, de Rosa Soares, citado pé de página n.º 40, “*o acórdão do STJ deverá travar novas licenças e poderá levar a um aumento de oferta clandestina de alojamento temporário*” e, citando Remédio Marques<sup>42</sup>, que refere que é esperada uma “*chuva*” de processos dos casos já existentes a pedir a ilicitude da prática do alojamento local em propriedade horizontal. Admite, contudo, que ou os condóminos estão todos de acordo e alteram o título constitutivo do prédio ou terá de ser alterado o CC de forma a prever que o alojamento local não constitui uso diverso ao que está no título constitutivo, que é o da habitação permanente. Não deixa, contudo, de referir que é uma alteração polémica, pois mexe com uma conciliação divergente entre quem comprou frações para habitação permanente e quem as destina a atividade comercial.

Segundo o mesmo artigo, o acórdão de fixação de jurisprudência tem efeitos praticamente imediatos e, segundo Remédio Marques e outros juristas ouvidos pelo Público, não deverá haver recurso para o Tribunal Constitucional, dado não haver questões de inconstitucionalidade e, como tal, não teria efeitos suspensivos.

Há quem defenda<sup>43</sup> que este acórdão é “*superpoderoso*” para o sucesso de novos processos e, citando Remédio Marques, “*apesar de não serem obrigados a fazê-los, os tribunais de primeira e segunda instância aplicam em mais de 99% dos casos a jurisprudência, e os que seguem para o STJ não terão uma decisão diferente, pois, foram os mesmos juízos que fixaram a jurisprudência*”.

Esta decisão, abrangendo também todas as explorações atuais de alojamento local, independentemente da data de autorização, permite que, a partir de agora,

---

<sup>40</sup>Jornal Público de 22 de abril de 2022. *Governo está a analisar impacto do acórdão sobre alojamento local*. Rosa Soares.

<sup>41</sup>Jornal Expresso de 29 de abril de 2022. *Alojamento Local. Um “terramoto” chamado Supremo Tribunal*. Hélder C. Martins.

<sup>42</sup> Professor da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e da Universidade Portucalense.

<sup>43</sup> André Miranda, sócio da Pinto Ribeiro Advogados.

qualquer condómino ou condomínio, isoladamente, exija a cessação de tal atividade, pois o tribunal entende que não é compatível com o uso da habitação.

Não há dúvida que o alojamento local, em função do fluxo de turistas, tornou-se importante para o país, pois, permitiu que muitos imóveis que estavam abandonados, degradados, fossem recuperados e conseqüentemente gerassem um grande volume de receitas.

Que efeitos este acórdão vai provocar no futuro relativamente aos casos já existentes?

Em suma, este acórdão de Uniformização de Jurisprudência ainda vai ser alvo de muita discussão e exigir uma clarificação para colmatar várias situações, nomeadamente nos processos já existentes.

Segundo Eduardo Miranda, Presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal<sup>44</sup>, *“este acórdão não muda a lei nem torna o alojamento local em condomínio ilegal, não tem aplicabilidade direta, não permite que os condóminos, com uma carta ou por decisão em assembleia, obriguem um alojamento local a encerrar. Só se aplicam em casos que forem a Tribunal. “Em termos de resumo diz-nos “que a forma correta de colocar a questão não é saber se o AL é compatível com a habitação, mas sim como garantir uma convivência saudável”.*

Romão Lavadinho, Presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses<sup>45</sup>, é de opinião que *“o AL não é compatível com a habitação, por várias razões: insegurança, mal-estar das famílias residentes no prédio, aumento dos custos gerais, em especial nos prédios em propriedade horizontal”.* Está de acordo que o alojamento local está desajustado quando inserido em prédios de habitação.

O acórdão do Pleno das Secções Cíveis do STJ, de 22 de março, vem resolver os problemas de alguns moradores por causa da entrada de estranhos no prédio, o barulho frequente e até da sujidade e, por outro lado, cria-se agora um problema para quem investiu e detém imóveis com finalidades turísticas<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> Jornal Expresso de 06 maio 2022. *O Alojamento Local é compatível com a Habitação?* Eduardo Miranda – ALEP e Romão Lavadinho, Presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonense.

<sup>45</sup> *Idem.*

<sup>46</sup> <https://conselhos.do.consultor.com/2022/04/22/fim-do-alojamento-local-em-prédios.habitacionais>.

## 6. IMPACTO DA PANDEMIA NA EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL

Com base num estudo feito em novembro de 2020 pelo DINAMIA CET<sup>47</sup>, 20% de titulares ou gestores de alojamento equacionam como opção o arrendamento de longa duração, principalmente no Porto, seguido por Lisboa em 17% e o Algarve em 12%.

As quebras nas receitas no segundo trimestre de 2020 afetaram Lisboa em 93,7%, o Porto em 87% e o Algarve em 68%.

Nos outros concelhos fora das áreas metropolitanas e do Algarve, 56% dos empresários sofreram perdas superiores a 75%, e um grupo de empresários correspondentes a 14% mantiveram ou aumentaram a faturação.

De referir que em Lisboa 46% dos titulares de alojamento local são empresas, no Porto 36% e no Algarve 21%.

Não obstante a quebra elevada de receitas, 46% dos proprietários acreditavam num regresso à normalidade em 2021, mas 29% acharam que isso só aconteceria a partir de 2022.

Como forma de atenuar a quebra de receitas, verificou-se uma alteração no uso dos estabelecimentos, passando uma parte da atividade de curto prazo para o exercício de uma atividade de longa duração.

Entretanto e segundo o estudo em questão, tem havido “o recurso a arrendamento de média duração (mais de um mês e menos de um ano para estudantes ou profissionais deslocados, entre outros) e que tem ganho força entre os proprietários do alojamento local”, com especial relevo em Lisboa.

São relevantes as conclusões que o estudo apresenta quanto ao peso do aspeto financeiro para os titulares dos estabelecimentos do alojamento local.

Segundo o estudo, “em Lisboa, 48,6% dos inquiridos têm o alojamento local como ocupação exclusiva e maior dependência económica, com 60% dos inquiridos a revelarem que o alojamento local representa mais de metade do rendimento do agregado familiar. No Porto, a dependência económica aproxima-se da capital, com 47% a terem mais de metade do rendimento a provir da atividade, e com 38% dos titulares em ocupação exclusiva. Quanto ao Algarve, regista 31%, quase metade da dependência económica de Lisboa, e a dedicação exclusiva seja igual à do Porto.

---

<sup>47</sup> Jornal Expresso de 27 de novembro de 2020. DINAMIA CET - Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território do ISCTE-Instituto Universitário de Lisboa. 20% dos donos de alojamento local admitem rendas de longa duração. Hélder Martins.

*Interessante, também, o focado pelo estudo, quando nos diz que 79% dos proprietários ou gestores do alojamento local têm um curso superior e a sua média etária é de 53 anos de idade”.*

Segundo Eduardo Miranda<sup>48</sup>, *“Lisboa teve 78% de quebra nos novos registos, atingindo valores de abertura inferiores a 2014, ano em que entrou em vigor a nova Lei do Alojamento Local”.*

Em 2020, Lisboa registou um crescimento negativo no alojamento local, pois houve 597 cancelamentos de atividade contra 483 aberturas de novas modalidades, enquanto o Porto teve 675 aberturas novas e 668 cancelamentos de registo.

Para Eduardo Miranda, *“a diminuição do número de alojamento local em Lisboa, deve, na realidade, ser ainda maior, já que muitos proprietários que deixaram o alojamento local estavam à espera da alteração da tributação sobre mais-valias para dar baixa do registo. Outros há, que optam por arrendamentos mais longos, mas não dão baixa da atividade para não perderem o registo, o que os impediria de voltar à atividade quando a situação voltasse ao normal”. “Existe uma parcela de 10 a 15% que abandonou o alojamento local para se dedicar ao arrendamento de longa duração”.*

Eduardo Miranda também defende que o caminho do alojamento local para a longa duração em Lisboa e Porto tem limites físicos e sócio económicos. *“Recorda que em Lisboa cerca de 45% da oferta são compostos por T0 e T1, 80% dos quais na zona histórica. São casas muito pequenas, sem elevador, em zonas vedadas ao trânsito, que não se compadecem com estadas muito prolongadas e não se coadunam com o que as famílias procuram”.* Face ao exposto, o mercado de média duração tem um grande potencial de crescimento.

No artigo em referência, o referido Autor salienta que, não obstante Lisboa e Porto terem a maior quebra do alojamento local, em termos reais, o crescimento foi de 3,7% a nível nacional, pois, os registos passaram de 2019 para 2020 de 91.600 para cerca de 95.000. Em 2016 e 2018, os crescimentos foram de 40 e 50% e, em 2019 e 2020 foram, respetivamente, de 14,3 e 3,7%.

Até 20 de março de 2022, de acordo com os Dados do Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNAL), o concelho de Lisboa tinha 19.983 registos, dos 100.513 que existem a nível nacional. O Porto tem 8487 registos, mas muitos deles não terão atividade, tal como em Lisboa.

---

<sup>48</sup> Jornal Expresso de 22 janeiro de 2021. *Presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal – ALEP - Alojamento Local cai pela primeira vez na capital.* Hélder C. Martins.

De referir que o Algarve respondeu por quase metade das aberturas, com os novos registos a fazerem-se essencialmente com casas de férias existentes e a contribuírem para o processo de finalização da legalização das casas.

Os distritos com maior dinamismo e crescimento da oferta foram do interior: Bragança cresceu 29,6%, Guarda 22,3% e Portalegre 19,6%.

Segundo Luísa Pinto<sup>49</sup>, não obstante os meses de verão de 2020, “a atividade do alojamento local no terceiro trimestre afundou-se de acordo com os dados publicados pelo Confidencial Imobiliário (CI), a taxa média de ocupação dos imóveis classificados como Alojamento Local (AL) caiu de 17% para 10% em Lisboa e de 22% para 11% no Porto”.

Uma informação importante apurada pelo CI, foi que uma média diária pedida para os alojamentos locais, em oferta atingiu os 74 euros em Lisboa e 62 euros no Porto no quarto trimestre de 2020, quando no mesmo período de 2019 os valores foram de 81 euros e 69 euros respetivamente.

Relativamente ao RevPAR (rendimento por quarto disponível), em outubro a dezembro de 2020 foi de cerca de 7 euros em ambas cidades. No segundo trimestre, do mesmo ano Lisboa registou 6 euros, mas no terceiro trimestre, altura do verão, Lisboa atingiu os 14 euros e Porto 16 euros.

Se compararmos o quarto trimestre de 2019 relativamente ao de 2020, a queda foi acentuada.

O alojamento local em Lisboa no quarto trimestre de 2019 registou uma ocupação média de 55% e um RevPAR de 44 euros quando no mesmo período de 2020 foi de 10 e 7 euros, respetivamente. No Porto, a ocupação foi de 50% e um RevPAR de 35 euros, quando no mesmo período de 2020 foi de 11 e 7 euros, respetivamente.

Por fim, quanto a noites vendidas no último trimestre de 2020, em Lisboa foram de 19.261 e no Porto 19.655.

No ano de 2021, ainda com a pandemia da Covid-19, a situação degradou-se no primeiro trimestre em qualquer das cidades, atingindo os valores mais baixos de sempre, tanto nas noites vendidas, como na média diária pedida nas ofertas, no RevPAR, na taxa de ocupação e no volume de negócios.

---

<sup>49</sup> Articulista do jornal expresso - Alojamento local com ocupação de 10% em Lisboa - fevereiro de 2021.

Conforme se pode ver no quadro adiante apresentado, elaborado com base na informação fornecida pela Imoestatística, Lda.<sup>50</sup>, para qualquer cidade, o ano de 2020 com exceção do primeiro trimestre, foi mau, tendo o primeiro semestre de 2021, atingido uma situação preocupante.

Só no 3º e 4º trimestre de 2021, a situação tendencialmente começou a melhorar, mas longe do atingido em 2019.

Relativamente a Lisboa, em termos de noites vendidas, no segundo trimestre atingiram 19.449 e no quarto trimestre 77.793, o número de T0 + T1 passaram de 1.959 para 2.815, a diária média oferta manteve-se em cerca de 88 euros, e a média do RevPAR passou de 13 para 35 euros, uma melhoria significativa.

Para o mesmo período e para Lisboa, a taxa de ocupação passou de 15% para 40% com consequências positivas no volume de negócios, tendo atingido no segundo trimestre 1.683.971,00 euros e no quarto trimestre 6.805.798,00 euros.

Relativamente a 2022, em maio a taxa de ocupação média para Lisboa foi de 73%.

No que concerne ao Porto, em termos genéricos há uma melhoria ao longo de 2021, com destaque para o terceiro e quarto trimestre, embora no quarto trimestre se tenha verificado uma quebra em relação ao 3.º trimestre, no entanto, em maio de 2022, atingiu os 56%, excedendo a de abril que foi 54%.

Quanto a dormidas vendidas, passaram de 14.140 no segundo trimestre, para 63.386 no terceiro trimestre e 49.497 para o quarto trimestre, que teve efeitos em volume de negócios, pois para o segundo trimestre, faturou-se 1.048.614,00 euros para uma taxa de ocupação de 10%. No terceiro trimestre faturou-se 5.112.618,00 euros para uma taxa de ocupação de 36% e para o quarto trimestre o volume de negócios atingiu os 3.582.336,00 euros para uma taxa de ocupação de 28%.

Quanto ao número de T0+T1 para o mesmo período e para o Porto, passaram de 2.007 no segundo trimestre 2.482 no terceiro trimestre e 2.050 no quarto trimestre, a diária média pedida na oferta já atingiu valores semelhantes ao ano de 2.019, pois, no segundo trimestre foi de 74,00 euros, terceiro trimestre 81,00 euros e no quarto trimestre 72,00 euros

Por fim, o RevPAR média passou de 7,00 euros no segundo trimestre, 29,00 euros no terceiro trimestre e 20,00 euros no quarto trimestre.

---

<sup>50</sup> Jornal Expresso de fevereiro de 2021. *Alojamento local com ocupação de 10% em Lisboa*. Empresa que detém a marca Confidencial Imobiliário, que explora a base de dados SIR - Sistema de Informação Residencial e a base de dados CI - Pipeline Imobiliário.

Ao contrário de Lisboa, o Porto no terceiro trimestre de 2021 teve o melhor período em todos os itens atrás referidos, consequência da baixa taxa de pandemia registada.

Por fim, é importante referir que, segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), as unidades de alojamento local para o país, receberam em 2019 4 milhões de hóspedes e 9,3 milhões de dormidas, o que representou 15,6% das receitas turísticas nacionais, superando os 277 milhões de euros em 2018.

Tabela 1 - Dados Alojamento Local - Lisboa

<b>ALOJAMENTO LOCAL-LISBOA</b>						
<b>PERÍODO</b>	<b>N.º noites vendidas</b>	<b>T0+T1 Ativos</b>	<b>Média Diária Pedidos Oferta</b>	<b>RevPAR média</b>	<b>Taxa de Ocupação Média</b>	<b>Volume Negócios Total</b>
2019/2.º Trimestre	289309	5542	83,00 €	57,00 €	69%	23 886 314,00 €
2019/3.º Trimestre	275002	5598	88,00 €	57,00 €	64%	24 298 760,00 €
2019/4.º Trimestre	228938	5847	81,00 €	44,00 €	55%	18 549 455,00 €
2020/1.º Trimestre	162612	5154	72,00 €	36,00 €	50%	11 672 872,00 €
2020/2.º Trimestre	26575	5592	88,00 €	6,00 €	7%	2 349 145,00 €
2020/3.º Trimestre	44292	3656	85,00 €	14,00 €	17%	3 754 113,00 €
2020/4.º Trimestre	19261	2748	74,00 €	7,00 €	10%	1 424 112,00 €
2021/1.º Trimestre	7974	2036	70,00 €	4,00 €	6%	556 822,00 €
2021/2.º Trimestre	19449	1959	87,00 €	13,00 €	15%	1 683 971,00 €
2021/3.º Trimestre	73371	2666	92,00 €	37,00 €	40%	6 757 790,00 €
2021/4.º Trimestre	77793	2815	88,00 €	35,00 €	40%	6 805 798,00 €
maio de 2022	54400	2400	105,00 €	71,00 €	73%	5 750 000,00 €

Tabela 2 - Dados Alojamento Local - Porto

<b>ALOJAMENTO LOCAL-PORTO</b>						
<b>PERÍODO</b>	<b>N.º noites vendidas</b>	<b>T0+T1 Ativos</b>	<b>Média Diária Pedidos Oferta</b>	<b>RevPAR média</b>	<b>Taxa de Ocupação Média</b>	<b>Volume Negócios Total</b>
2019/2.º Trimestre	178968	3804	72,00 €	45,00 €	62%	12 895 458,00 €
2019/3.º Trimestre	237585	4185	78,00 €	53,00 €	68%	18 628 339,00 €
2019/4.º Trimestre	148888	4142	69,00 €	35,00 €	50%	10 310 797,00 €
2020/1.º Trimestre	125090	3892	61,00 €	29,00 €	47%	7 617 198,00 €
2020/2.º Trimestre	23324	4113	71,00 €	6,00 €	8%	1 661 397,00 €
2020/3.º Trimestre	46340	3040	71,00 €	16,00 €	22%	3 295 104,00 €
2020/4.º Trimestre	19655	2551	62,00 €	7,00 €	11%	1 219 187,00 €
2021/1.º Trimestre	6891	1994	63,00 €	3,00 €	5%	431 679,00 €
2021/2.º Trimestre	14140	2007	74,00 €	7,00 €	10%	1 048 614,00 €
2021/3.º Trimestre	63386	2482	81,00 €	29,00 €	36%	5 112 618,00 €
2021/4.º Trimestre	49497	2050	72,00 €	20,00 €	28%	3 582 336,00 €
maio de 2022	37750	1950	89,00 €	47,30 €	56%	3 000 000,00 €

## CONCLUSÃO

Conforme já foi referido, o tema que procuramos desenvolver para esta dissertação centrou-se no alojamento local, com especial relevância para o exercido em estabelecimentos nas frações autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal.

O trabalho desenvolvido teve como finalidade dar uma panorâmica geral do que é o alojamento local, a sua complexidade no contexto atual e, por fim, os efeitos da pandemia no setor.

Verificámos que nos prédios com frações objeto de propriedade horizontal, onde consta um título constitutivo, nem sempre é passível de concordância entre o condomínio e condóminos relativamente a algum condómino que exerce ou queira exercer a exploração de alojamento local na sua fração. É uma área muito complexa, tendo havido na jurisprudência decisões contraditórias, conforme demonstrámos atrás. O cerne da questão assenta na definição que se pode ter da habitação propriamente dita e se o alojamento local é ou não uma prestação de serviço.

Entretanto, foi proferido, em 22 de março de 2022, um acórdão de Uniformização de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça que proíbe o alojamento local em prédios de habitação, justificando que a função residencial não é compatível com o alojamento local.

Pensamos que o título constitutivo de propriedade horizontal deveria ser objeto de uma análise mais profunda, devendo ficar devidamente especificado no documento até onde poderá ir em termos de utilização da fração, pois, assim quem comprar o imóvel sabe em que condições o adquire.

Da nossa investigação, também constatámos que o regime jurídico em matéria de proteção do consumidor a aplicar depende da finalidade de uso pelo hóspede, se no âmbito de um exercício profissional se a nível particular.

Por fim, apresentámos estatisticamente a situação passada e presente do impacto que a pandemia teve e tem na evolução do alojamento local em Portugal.

Pensámos que seria de muita importância saber qual o grau de satisfação de quem utiliza o alojamento local, mas concluímos que são dados difíceis de obter, principalmente com alguma fidelidade.

É importante referir que está a nascer uma nova modalidade de alojamento (arrendamento de média duração), que poderá substituir alguns dos alojamentos locais, são os inquilinos-nómadas digitais que fazem circuitos mundiais, ficando, por

exemplo, três meses numa cidade, depois vão para outra e depois para outro destino qualquer. Embora possa ser menos lucrativo para o proprietário, é mais calmo, provoca menos pressão, é mais estável e tem menos custos de manutenção e limpeza<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> Revista VISÃO, de 25 de agosto de 2022.

## BIBLIOGRAFIA

- ABRANJA, Nuno, ALMEIDA, Anabela Elias e ALMEIDA, Mafalda. *Gestão Hoteleira, O Produto, O Serviço e as Técnicas*. Lisboa: Lidel - Edições Técnicas, Lda., 2020.
- CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 7.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2020, págs. 495 a 500 e 501 a 507. ISBN 978-972-40-8340-7.
- FERNANDES, José A. Rio, CARVALHO, Luís, CHAMUSCA, Pedro e MENDES, Thiago. *O PORTO E A AIRBNB*. Porto: Editora Book Cover, 2018.
- FIDALGO, Vítor Palmela. A Intervenção do Condomínio na regulação do alojamento Local, I Congresso do Alojamento Local. Coimbra: Almedina, 2020.
- FONSECA, Ana da Taveira. *Comentário ao artigo 1422.º do CC, Comentário ao Código Civil, Vol. Direito das Coisas*. Lisboa: UC Editora, 2021, págs.454-456.
- FURTADO, J. Pinto. *Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal*. Revista de Direito Civil, Ano II, 2017, 3, págs. 529-574.
- GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de Alojamento Local*. Revista Eletrónica de Direito, 2017, n.º 3.
- GOMES, Januário da Costa. *Notas soltas sobre a relação entre o “proprietário” e o “hóspede” no alojamento local*. I Congresso do Alojamento Local. Coimbra: Almedina, 2020, págs. 77-97.
- LEITÃO, Adelaide Menezes. *A Proteção dos Consumidores no Regime do Alojamento Local - I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020, pág.36.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra. Almedina, 2020.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direito das Obrigações*. Coimbra. Almedina, 2021.
- MADALENO, Cláudia. *I Congresso do Alojamento Local – A relação entre o proprietário e o titular da plataforma informática*, Coimbra: Almedina, 2020, pág. 59.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce. *Alojamento Local - Regime Jurídico Comentado e Guião Prático* – Coimbra: Almedina, 2019, págs. 20-23 e 28-32. ISBN 978-972-40-7903-5.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula, PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce. *Alojamento Local e Uso da Fração Autónoma*. Coimbra: Almedina, 2020, págs. 40 e 41, 43 e 45-52. ISBN 978-972-40-7056-8.
- PASSINHAS, Sandra. *O alojamento local e o uso das frações autónomas, I Congresso do Alojamento Local*. Coimbra: Almedina, 2020, págs. 133-150.
- PATRICIO, Manuela. *Direito do Turismo e Alojamento Turístico – 2.ª Edição*, Coimbra, Almedina, 2019, págs. 167-172, 174 e 175. ISBN 978-972-40-7980-6.
- RIBEIRO, Carla Furtado. *O Alojamento Local em Fração Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico*. Dissertação de Mestrado, Coimbra: Almedina, 2020, págs. 52-55. ISBN 978-972-40-8590-6.
- SOARES João Luiz, CARDÃO, Gonçalo e GOMES, Gonçalo. *Alojamento Local, Legislação/Análises dos sistemas e programas de incentivos existentes/FAQ's e formulários /jurisprudência*. 2020, AAFDL. ISBN 978-972-629-398-9.
- SOUSA, Pedro Sachetti Teixeira de *Restrições de Direito Público e de Direito Privado à Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local. O regime Jurídico Português e a Experiência de Direito Comparado*. Coimbra: Almedina, 2020, pág. 43. ISBN 978-972-40-8595-1.
- VASCONCELOS, Pedro Pais. *Contratos Atípicos - Dissertação de Doutoramento*. Coimbra: Almedina, 1995, págs. 207-211.

#### Webgrafia

<https://conselhosdoconsultor.com/2022/04/22/fim-do-alojamento-local-em-prédios-habitacionais>

Outras Fontes:

Dinamia CET - Centro de estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território do ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa.

Imoestatística, Lda. - Empresa que detém a marca Confidencial Imobiliária, que explora a base de dados SIR - Sistema de Informação Residencial e a base de dados CI - pipeline Imobiliária.

Jornal Expresso de 27 de novembro de 2020. *20% dos donos do alojamento local admitem rendas de longa duração.*

Jornal expresso de 22 de janeiro de 2021. *Alojamento Local cai pela primeira vez na capital.*

Jornal Expresso de fevereiro de 2021. *Alojamento Local com ocupação de 10% em Lisboa.*

Jornal Público de 22 de abril de 2022. *Governo está a “analisar” impacto do acórdão sobre alojamento local.*

Jornal Público de 22 de abril de 2022. *Associação do alojamento local quer clarificação da lei e diz que acórdão traz incerteza ao sector.*

Jornal Expresso de 29 de abril de 2022. *Alojamento Local. Um terramoto chamado Supremo Tribunal*, Hélder C. Martins.

Jornal Expresso de 06 de maio de 2022. *O Alojamento Local é compatível com a Habitação?* Eduardo Miranda, Presidente da ALEP e Romão Lavadinho, Presidente da Associação dos inquilinos Lisbonenses.

Jornal Expresso de 06 de maio de 2022. *Acórdão do Supremo não põe em causa novas licenças.*

Jornal Expresso de 20 de maio de 2022. *Há retoma consistente no alojamento local- Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local.*

Revista Visão de 25 agosto de 2022.