

## Acórdão Uniformizador de Jurisprudência Alojamento Local

### Alojamento Local

O Supremo Tribunal de Justiça (STJ) proferiu acórdão uniformizado decidindo que a indicação, no título constitutivo da propriedade horizontal, de que uma fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de não permitir que nela se realize alojamento local.

O Tribunal Supremo foi chamado a pronunciar-se porque os Tribunais, de primeira e segunda instância, têm proferido decisões contraditórias sobre a questão de saber se o exercício da atividade de alojamento local em fração autónoma destinada a habitação, segundo menção no título constitutivo da propriedade horizontal, constitui ou não uso diverso do fim a que se destina essa fração, encontrando-se vedada aos condóminos.

A decisão do Supremo atendeu ao fim habitacional da fração, bem assim como à tutela dos interesses e segurança dos residentes habituais de um imóvel de habitação coletiva, considerando que o direito de propriedade não é absoluto e ilimitado, havendo que conter-se dentro de certos limites e restrições, nomeadamente decorrentes da natureza da propriedade horizontal ditadas pela relação de proximidade.

Pese embora a decisão uniformizadora não tenha força obrigatória geral, e apenas tenha consequências para o caso concreto, tem um valor reforçado e merece da parte de todos os juizes uma atenção especial, de tal modo que só razões muito ponderosas poderão justificar desvios à concreta resolução de questões relativas ao encerramento de um alojamento local.

Pelo que, é sentimento dominante na comunidade jurídica que a decisão do Supremo faz antecipar uma avalanche de processos visando o encerramento das atividades de alojamento local, com efeitos negativos nesta atividade e, conseqüentemente, neste setor de atividade económica.

Importa, pois, ter presente que o acórdão do Supremo não tem força de lei e as situações de facto que levaram à prolação do acórdão pelo STJ, são anteriores à alteração do regime do alojamento local introduzida pela Lei n.º 62/2018, de 22 de novembro. Esta lei tem subjacente uma opção legal de não impedir o alojamento local em prédios constituídos em propriedade horizontal, prevendo a possibilidade dos condóminos se oporem ao exercício da atividade de alojamento local, por decisão tomada em Assembleia Geral de condóminos, e aprovada por maioria simples, quando tal atividade perturbe a normal utilização do prédio, bem como quando ocorram atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos e apresente à Câmara um pedido de cancelamento da unidade de alojamento.

Encontra-se igualmente prevista a possibilidade de o condomínio, em Assembleia Geral, fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização das partes comuns com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva.

Ou seja, existem mecanismos legais (estes e outros) de que os condóminos podem lançar mão, face aos circunstancialismos da exploração do alojamento, para proteção dos seus legítimos direitos.

Por último e em jeito de conclusão, na nossa opinião não é despiciendo o facto de a decisão se reportar a factos anteriores à Lei n.º 62/2018, de 22 de novembro, o que antecipa múltiplas querelas jurisdicionais e a prolação de decisões pela primeira instância ao arrepio do decidido no acórdão em análise.

Cristina Coisinha  
Advogada