

ALOJAMENTO LOCAL

NOTA
INFORMATIVA
MARÇO 2017
PORTUGAL

SUMÁRIO

Por Acórdão de 28.03.2017, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu que a destinação de uma fracção autónoma à actividade de alojamento local não constitui uma violação do título constitutivo de propriedade horizontal no qual seja previsto que a fracção se destina a habitação.

DESCRIÇÃO

A Assembleia de Condóminos ("AC") de um prédio localizado em Lisboa deliberou proibir a actividade de alojamento mobilado para turistas nas respectivas fracções autónomas.

Perante isto, uma condómina que utilizava a respectiva fracção para alojamento local e que era directamente afectada pela proibição, instaurou procedimento cautelar para suspensão da deliberação da AC, o qual veio a ser julgado procedente em primeira instância.

Os demais condóminos interpuseram recurso da decisão cautelar para o Tribunal da Relação de Lisboa ("TRL"), alegando que aquela proprietária se encontrava a exercer uma actividade comercial na sua fracção (actividade de alojamento local) em violação do título constitutivo da propriedade horizontal (PH), de acordo com o qual a fracção se destina exclusivamente a habitação.

Alegaram ainda os demais condóminos que a requerente da providência estava impossibilitada de, unilateralmente, destinar a fracção a comércio sem prévia modificação do título constitutivo de PH, modificação que, nos termos do

Código Civil, pressuporia a unanimidade de todos os condóminos.

Por Acórdão de 20.10.2016, o TRL julgou procedente o recurso por entender que a fracção em causa estava a ser afectada a um fim diverso do previsto no título constitutivo (habitação), tendo para o efeito considerado irrelevante que a proprietária tivesse iniciado actividade junto da Autoridade Tributária para o exercício da actividade de alojamento local e que a sua fracção estivesse registada como tal na Câmara Municipal de Lisboa.

A proprietária interpôs então recurso para o Supremo Tribunal de Justiça ("STJ"), que, por Acórdão de 28.03.2017, voltou a julgar a providência procedente e a suspender a deliberação da AC. Entendeu o STJ que apesar de a cedência onerosa da fracção poder constituir um acto de comércio, tal não significa necessariamente que aí se exerça uma actividade comercial, uma vez que a cedência é ainda feita para habitação. De notar que esta decisão foi proferida com inversão do contencioso, dispensando assim a propositura de acção principal por parte da requerente da providência.

CONCLUSÃO

De acordo com o decidido pelo STJ, é permitido o alojamento local em fracções autónomas de prédios em PH destinadas a habitação.

Ao abrigo deste entendimento, o alojamento local pode ser praticado sem necessidade de alteração do título constitutivo da PH que destine as fracções a habitação, o que exigiria o acordo de todos os condóminos.



CONTACTOS



Miguel Lorena Brito

Sócio

Departamento de Direito Público, Administrativo e do Ambiente

mlb@fcblegal.com



Dora Ribeiro

Advogada Associada

Departamento de Direito Público, Administrativo e do Ambiente

dmr@fcblegal.com



CONSIGO, ONDE ESTIVER.