



Universidade do Minho
Escola de Direito

Segunda Alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local

O Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, alterado, pela primeira vez, pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril, estará em vias de sofrer uma segunda alteração, nos termos vertidos no Projecto de Lei n.º 524/XIII, de 23 de Maio de 2017.

A discussão em torno da afectação de fracções autónomas de edifícios ou partes de prédios urbanos à actividade de alojamento local tem sido catalisada pelo crescimento desta actividade económica, verificado sobretudo nos Municípios do Porto e Lisboa. Os dados mais recentes do Instituto Nacional de Estatística registam, no espaço de um ano, 2.879.833 dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico no Município do Porto e 9.999.851 dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico no Município de Lisboa. Ainda que tais dados não se reportem exclusivamente a dormidas em estabelecimentos do alojamento local, servem para compreender a expressão económica que o alojamento turístico tem em Portugal.

A afectação de fracções autónomas de edifícios ou partes de prédios urbanos à actividade de alojamento local é susceptível de originar conflitos entre os proprietários de fracções ou partes e as assembleias de condóminos, facto que tem levado um número crescente de litígios à apreciação dos tribunais. Destacam-se, a este respeito, duas decisões jurisprudenciais recentes, não só pela relevância jurídica de que se revestem, como também pela atenção que mereceram por parte dos órgãos de comunicação social e dos seus destinatários: o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28 de Março de 2017, referente ao Processo n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, relatado por SALRETA PEREIRA, e o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de Abril de 2017, referente ao Processo n.º 13721/16.7T8PRT.P1, relatado por ANA LUCINDA CABRAL.

Os dois acórdãos reflectem posições diametralmente opostas acerca da interpretação a dar ao Artigo 1422.º, n.º 2, alínea c) do Código Civil, ou, mais concretamente, acerca da questão de a afectação de fracções autónomas de edifícios ou partes de prédios urbanos à actividade de alojamento local constituir uma violação à estatuição da norma referida, uma vez que esta veda aos proprietários de fracções ou partes a possibilidade de lhes dar uso diverso do fim a que são destinadas.

No sentido de oferecer resposta às questões que emergem dos conflitos em apreço, o Projecto de Lei n.º 524/XIII, de 23 de Maio de 2017 impõe, nomeadamente, que, aquando do registo de estabelecimentos de alojamento local, os proprietários de fracções ou partes entreguem uma cópia de deliberação da assembleia de condóminos que aprove a afectação de fracções ou partes do respectivo edifício ou prédio urbano à actividade de alojamento local. Uma norma



Universidade do Minho
Escola de Direito

deste tipo confere especial tutela aos interesses das assembleias de condóminos, em detrimento dos interesses dos proprietários de fracções ou partes, uma vez que, desta forma, as assembleias de condóminos podem impedir os proprietários de fracções ou partes de exercer a actividade de alojamento local.

A questão que se aprecia é delicada, implicando a consideração do saudável equilíbrio a manter entre as diversas pretensões em conflito. Nesse sentido, prevê-se que o debate relativo a esta querela continue aceso, tanto no seio jurídico como no seio social.

Rui Polónia

Assistente Convidado da Escola de Direito da Universidade do Minho