

DO COUCHSURFING AO ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA: A REGULAÇÃO DO REGIME DE ALOJAMENTO LOCAL

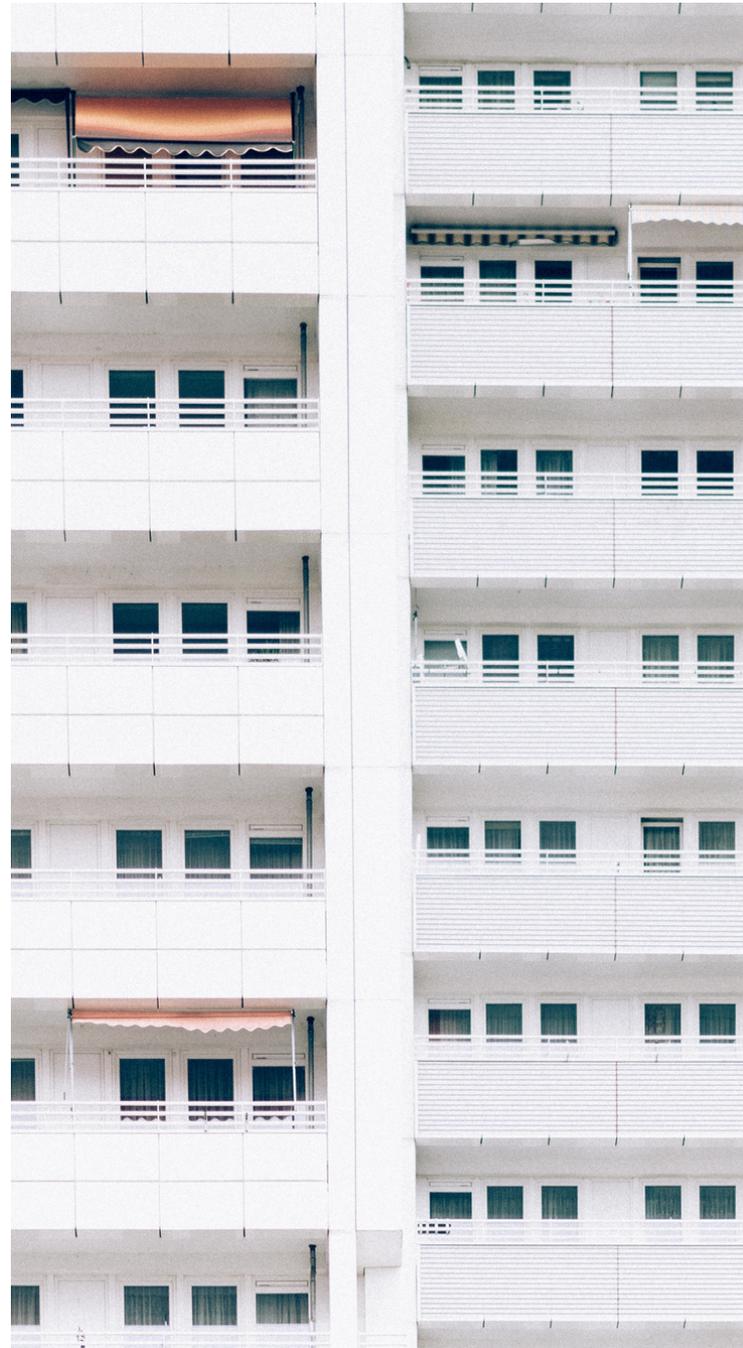
Nos prédios em regime de propriedade horizontal, vulgarmente conhecidos por condomínios, o título constitutivo que está na sua origem pode conter, entre outras especificações, a menção do fim a que se destina cada fração autónoma ou parte comum do prédio, bem como um regulamento sobre o respetivo uso, fruição e conservação (artigo 1418.º do Código Civil).

Recentemente, o Supremo Tribunal de Justiça (STJ) proferiu um acórdão (4/2022 de 10 de Maio) que *«uniformiza jurisprudência no sentido de determinar que uma fração autónoma destinada a habitação nos termos do respetivo título constitutivo, não pode ser afeta a alojamento local»*, pondo fim à polémica gerada por dois acórdãos, contraditórios, proferidos pelo STJ em momentos diferentes.

«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».

Quais os principais destaques a retirar desta decisão?

- Os direitos de cada condómino podem estar sujeitos a limitações, podendo os demais condóminos reagir à violação de tais limites, nomeadamente quando o uso dado à respetiva fração é diferente do previsto no título constitutivo da propriedade horizontal;
- O alojamento local não configura uma mera habitação da fração mas sim uma vivência que impacta no meio inter-habitacional ou condominial em que está inserida;
- O alojamento local configura uma relação diferente do arrendamento de curta duração e tem autonomia legal. Enquanto que o arrendamento é uma prestação de gozo habitacional, o alojamento local é uma atividade de prestação de serviços de alojamento;
- «O uso de frações autónomas em hospedagem no âmbito do contrato de arrendamento, em arrendamentos sazonais de curta duração em áreas de veraneio ou “alojamento” de estudantes em determinados núcleos urbanos universitários inserem-se noutra contexto económico-social, distinto do AL, não justificando necessariamente a mesma solução jurídica»;



- A Constituição não absolutiza a propriedade privada em termos de impedir que o legislador estabeleça alguns limites específicos ao exercício do direito de propriedade, como as que estão previstas no artigo 1422.º, n.º 2, do Código Civil;
- Em sede fiscal, o alojamento local não é configurado como habitação.

Que impactos para o futuro?

Este acórdão uniformizador orientará a partir de agora os tribunais no sentido de, por via da proibição constante do artigo 1422.º, n.º 2, alínea c) do Código Civil, oferecer aos demais condóminos um meio adicional de tutela contra a instalação de alojamento local em frações autónomas destinadas a habitação. E dizemos adicional, porque o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local em vigor já contem, no seu artigo 9.º, n.º 2, uma previsão que faculta a oposição dos demais condóminos ao exercício de tal alojamento, em razão de perturbações e incómodos comprovados.

Privilegiam-se e protegem-se, em suma, as expectativas e o sossego dos demais condóminos.

Em resumo, os demais condóminos poderão opor-se por duas vias, em função do disposto:

- No artigo 1422.º, n.º 2, alínea c) do Código Civil, em caso de uso diverso do fim a que se destina a fração autónoma;
- No artigo 9.º, n.º 2 do regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, «por decisão de mais de metade da permilagem do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos».

Este acórdão não vinculará as decisões futuras. Porém, terá relevância e importância jurisprudencial no futuro como princípio orientador e interpretativo, no quadro de um tendencial e sempre crescente manto de normatividade que tem assentado alicerces nos ordenamentos jurídicos nacional e europeu.

O alojamento local, cujas origens remontam a iniciativas surgidas no princípio do milénio no seio de ideias, e em alguns casos ideais, de economia compartilhada e por via dos então emergentes meios digitais peer-to-peer, foi sujeito na última década ao espartilho da norma, o que no contexto português vem sendo traduzido e espelhado no regime aprovado em 2014 pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, sujeito já, e entretanto, a duas alterações.

O que há pouco menos de vinte anos estava, por exemplo, consubstanciado numa simples disponibilização do sofá “lá de casa” – couchsurfing – ou num anúncio de uma casa para férias na internet – airbnb - no âmbito de redes de trocas diretas de dimensão e alcance geográfico global, mas em que os únicos sujeitos eram as pessoas diretamente envolvidas, encontra-se hoje transfigurado em figura jurídica autónoma, tutelada por uma rede de normas, fenómenos jurídicos, atores e interpretações: o legislador, a lei e suas subsequentes alterações, as autoridades administrativas, os condóminos vizinhos ou este acórdão uniformizador de jurisprudência.

Certo é, todavia, que neste como noutros casos a tendência e o curso da densificação da regulação correrá sob a dependência das perspectivas e dos interesses antagónicos em causa.

Esta informação não é pública e não constitui qualquer forma de publicidade, sendo proibida a sua cópia ou divulgação. O conteúdo da presente informação e as opiniões expressas são de carácter geral, não podendo ser entendida nem substituindo uma consulta jurídica.

Para mais informações, contacte-nos:

jgsa@jgsa.pt

www.jgsa.pt

Siga-nos no

