



MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

ALOJAMENTO LOCAL EM FRAÇÕES AUTÓNOMAS DESTINADAS A HABITAÇÃO - ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA

SHORT-TERM RENTAL UNITS IN RESIDENTIAL BUILDINGS – JUDGEMENT FOR STANDARDISED JURISPRUDENCE

por by: **Maria Carolina Gonçalves** | ASSOCIADA PRINCIPAL DA MORAIS LEITÃO
FILIPA MORAES VAZ | Associada da Morais Leitão



Recentemente, o STJ uniformizou jurisprudência no sentido de não ser permitida a exploração de uma fração autónoma como alojamento local (AL), quando esta se destina a habitação no título constitutivo de propriedade horizontal (PH). As dúvidas/incertezas quanto ao seu efeito e implicações práticas, junto dos operadores e entidades envolvidos, são muitas:

Do ponto de vista condominial, chegam-nos dúvidas sobre a possibilidade de os condóminos invocarem este Acórdão i) para contestar, em sede de assembleia de condomínio, a legalidade dos AL existentes ou que venham a ser instalados em frações autónomas destinadas a habitação, exigindo a autorização dos demais condóminos para instalar ou manter a exploração dos AL existentes; ou ii) como fundamento de oposição ao exercício da atividade de AL, para efeitos de cancelamento do respetivo registo.

Do ponto de vista administrativo, sobre a possibilidade de os municípios i) reverem o seu entendimento quanto à autorização de utilização que considerem adequada para o exercício da atividade de AL, passando a exigir outras utilizações como

Recently, the Supreme Court of Justice (STJ-Supremo Tribunal de Justiça) standardised jurisprudence restricting the practise of short-term rental units, when these are intended for residential purposes under the strata title regime. There are many doubts/uncertainties regarding the effect and practical implications for the operators and entities involved:

From a condominium point of view, there are doubts about the possibility of condominium owners invoking this Judgement i) to contest, at a condominium meeting, the legality of short-term rental units that exist or are planned to operate in properties intended for residential purposes, requiring the authorisation of the other property owners to install or maintain short-term rental units in operation; or ii) as grounds for opposing the operation of short-term rental units, for the purpose of cancelling the respective registration.

From an administrative point of view, about the possibility of municipalities i) reviewing their understanding as to the authorisation of use that they consider appropriate for operating short-term rental, requiring other uses such as commercial or



CISION

ID: 99966285

Guia Promoção Imobiliária

01-07-2022

Meio: Imprensa

País: Portugal

Period.: Anual

Âmbito: Outros Assuntos

Pág: 173

Cores: Cor

Área: 20,50 x 22,94 cm²

Corte: 2 de 2



comércio ou serviços; ii) exigirem uma ata da assembleia de condóminos a autorizar a instalação do AL – autorização que, nos termos da lei, apenas é necessária no caso dos hostels; ou (iii) fiscalizarem os AL existentes relativamente à PH.

Em nosso entender, estas dúvidas/incertezas carecem de fundamento legal:

1. Pela própria natureza do Acórdão: um acórdão de uniformização de jurisprudência não é lei, mas sim uma decisão judicial que visa pôr termo a uma contradição entre decisões, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão de direito. Esta decisão do STJ vale apenas para o caso concreto e não tem efeito vinculativo fora do processo, pelo que não obriga outros tribunais (ou qualquer outra entidade) a seguir o entendimento do STJ. Apesar do carácter orientador deste tipo de acórdão, as circunstâncias concretas de cada caso poderão ser invocadas em futuras decisões judiciais para fundamentar uma solução diferente da sustentada pelo STJ: no caso do Município de Lisboa, por exemplo, prevê-se expressamente no Regulamento Municipal do Alojamento Local que a autorização de utilização adequada ao exercício do AL é para habitação, levando os proprietários a prever o uso habitacional para a sua fração precisamente para garantir a realização da atividade de AL, existindo aqui uma dimensão de proteção da confiança/expectativas dos particulares que poderá ser considerada pelos tribunais; ou, em outro exemplo, uma vez que o Acórdão não distingue as diferentes modalidades de AL, a alegada incompatibilidade com o uso habitacional será mais evidente quando estejam em causa hostels ou apartamentos, do que, quando estejam em causa quartos, em que o proprietário continua a residir na fração, o que poderá, também, relevar em futuras decisões judiciais nesta matéria.
2. O Acórdão não põe em causa a validade das autorizações de utilização e dos registos existentes para as frações onde se realize a atividade de AL, referindo que o uso habitacional previsto numa autorização de utilização pode ser compatível, do ponto de vista administrativo, com o AL – pelo que, em teoria, este Acórdão não deveria ter qualquer implicação ao nível administrativo.
3. Uma vez que o entendimento do Acórdão não foi acompanhado (até à data) de qualquer alteração legislativa, há que ter bem presente que o quadro legal se mantém, pelo que (i) os AL atualmente explorados em frações destinadas a habitação não são ilegais, e (ii) continua a ser possível, nos termos da lei, serem registados novos AL em frações autónomas destinadas a habitação no título constitutivo da PH.

Aguardamos, assim, os próximos desenvolvimentos neste tema, para avaliarmos os verdadeiros efeitos e implicações que este Acórdão poderá (ou não) vir a provocar.

services; ii) requiring minutes of the condominium meeting authorising the operation of short-term rental units – an authorisation that, according to the law, is only necessary in the case of hostels; or (iii) overseeing existing short-term rental units under the strata title of the property.

In our understanding, these doubts /uncertainties lack a legal basis:

1. By the very nature of the Judgement: a judgement for standardisation of jurisprudence is not law, but rather a judicial decision intended to put an end to conflict between decisions, within the same area of law and on the same point of law. This decision by the STJ applies only to the specific case and has no binding effect outside the proceedings, therefore it does not oblige other courts (or any other entity) to follow the STJ's understanding. Despite the guiding nature of this type of judgement, the specific circumstances of each case may be invoked in future court decisions to support a solution different from that sustained by the STJ: in the case of the Lisbon Municipal Council, for example, it is expressly foreseen in the Municipal Regulation of Short-Term Rental that the suitable authorisation of use for operating short-term rental is for housing, leading the owners to foresee a residential use of their unit precisely to guarantee that a short-term rental operation is being performed, hereby providing a dimension for protection of the confidence/expectations of individuals that may be taken into account by the courts; or, in another example, as the Judgement does not make a distinction between various types of short-term rental, the alleged incompatibility with a residential use is more evident in the case of hostels or apartments, than when considering rooms, whereby the owner still resides in the unit, which may also be relevant in future court decisions on this matter.
2. The Judgment does not question the validity of existing registrations and authorisations for use of units where short-term rental is performed, stating that the residential use foreseen in an authorisation for use may be compatible, from an administrative point of view, with the short-term rental unit – so that, in theory, this ruling should not have any implications on an administrative level.
3. Since the understanding of the Judgement has not (to date) been accompanied by any legislative amendment, it must be noted that the legal framework remains in place, therefore (i) short-term rental units currently operating in properties aimed for residential purposes are not illegal, and (ii) according to the law, it is still possible to register new short-term rental units in properties intended for residential purposes in the strata title.

Therefore, we await the next developments on this subject, in order to assess the real effects and implications that this Judgement may (or may not) have.