

LEGAL ALERT

ALOJAMENTO LOCAL EM FRAÇÕES AUTÓNOMAS DESTINADAS A HABITAÇÃO

ACÓRDÃO DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

O Supremo Tribunal de Justiça (STJ), no seu [acórdão de 22 de março de 2022](#) (processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A-RUJ) (Acórdão), veio uniformizar jurisprudência no sentido de não ser permitida a exploração de uma fração autónoma como alojamento local, quando a mesma esteja destinada a habitação no título constitutivo de propriedade horizontal.

Cumpre, antes de mais, clarificar que um acórdão de uniformização de jurisprudência não é lei, mas sim uma decisão proferida pelo STJ que tem como finalidade pôr termo a uma oposição/contradição entre acórdãos/decisões proferidos por esse tribunal (acórdão recorrido e o acórdão fundamento), ou pelos Tribunais da Relação, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão de direito.

No caso em concreto, a decisão do STJ veio confirmar a orientação colhida no acórdão recorrido, em detrimento da orientação constante do acórdão fundamento, o qual admitia que uma fração destinada a habitação podia ser utilizada para alojamento local.

Ora, o entendimento proferido pelo STJ no Acórdão em análise vale apenas para o caso em concreto e não tem efeito vinculativo fora do processo, relevando, no entanto, pelo seu carácter orientador, sendo, por isso, possível e expectável que em futuras decisões judiciais que versem sobre a mesma questão de direito, os tribunais sigam a orientação perfilhada neste Acórdão.

Finalmente, é também relevante ter em conta que o Acórdão não põe em causa a validade das autorizações de utilização emitidas para as frações onde se realize a atividade de alojamento local,

nem os respetivos registos, referindo que o uso habitacional previsto numa autorização de utilização pode ser compatível, do ponto de vista administrativo, com o alojamento local.

Tendo em conta a forte procura de alojamento local e as recentes restrições quanto à instalação de estabelecimentos de alojamento local e ao número de estabelecimentos admitidos em certas zonas da cidade de Lisboa, prevê-se que este Acórdão venha a despoletar uma discussão entre os vários operadores e entidades, públicos e privados, com interesses nesta matéria.

Aguardamos, assim, os próximos desenvolvimentos quanto a este tema, para que seja possível conhecer e avaliar os verdadeiros efeitos e implicações que este Acórdão poderá (ou não) vir a provocar.

[Maria Carolina Gonçalves \[+info\]](#)

[Filipa Moraes Vaz \[+info\]](#)

[João Tiago Silveira \[+info\]](#)

[João Torroaes Valente \[+info\]](#)

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço com.pr@mlgts.pt.