



## Consultório Urbanístico

**RUI ROMPANTE**  
**ASSOCIADO DA PARES ADVOGADOS**  
 rr@paresadvogados.com  
 www.paresadvogados.com

**Sou leitor habitual da vossa rubrica "Consultório Urbanístico" e gostaria de saber o enquadramento legal e o que deverei fazer para me ser possível alugar a minha fração autónoma por quarto. Esta é composta por quatro quartos, devendo o aluguer ser feito por quarto, já mobilado, com direito a serventia de cozinha e casas de banho. O imóvel onde se situa a fração tem mais nove frações e a esta iniciativa opõe-se o título constitutivo do imóvel, que destina aquela habitação.**

*Henrique Castro*

A atividade que se propõe levar a cabo é regulada pelo regime jurídico do alojamento local, previsto na Portaria 517/2008, de 24 de junho. De acordo com esta Portaria, são considerados de alojamento local os estabelecimentos que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos. Neste caso, estamos perante um estabelecimento de hospedagem, uma vez que as unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Conforme já foi por nós referido neste Consultório, o título constitutivo da propriedade horizontal é o instrumento no qual se especifica, entre outras matérias, o fim a que se destina cada fração ou parte comum. Assim, se o título constitutivo da propriedade horizontal não permite a utilização que pretende dar à sua fração, será necessário proceder, desde logo, à sua alteração. A alteração do título constitutivo exige a verificação dos seguintes requisitos: (i) deliberação tomada em assembleia de condóminos pela unanimidade destes; (ii) obtenção de documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os requisitos legais aplicáveis; (iii) celebração de escritura pública ou assinatura de documento particular autenticado que formalize a alteração do título constitutivo; e (iv) registo da alteração junto da Conservatória do Registo Predial.

Adicionalmente, caso a fração não possua autorização de utilização e o prédio tenha sido construído em momento posterior à entrada em vigor do Regime Geral das Edificações Urbanas (7 de Agosto de 1951), deverá solicitar à câmara municipal a emissão de uma autorização de utilização. Por fim, deverá proceder ao registo do estabelecimento de hospedagem junto da câmara municipal. Este registo é efetuado mediante o preenchimento de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal, conforme modelo constante do anexo I da referida Portaria, instruído com os seguintes documentos: (a) Documento comprovativo da titularidade do imóvel; (b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor; (c) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afetar à atividade pretendida; (d) Caderneta predial urbana.

Os estabelecimentos de alojamento local devem preencher os requisitos gerais, de higiene e de segurança que constam da Portaria 517/2008, de 24 de junho, sendo que, no caso específico dos estabelecimentos de hospedagem, as câmaras municipais poderão fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos ali previstos.

**Envie-nos as suas questões para:**  
**consultoriourbanistico@impresa.pt**