

P

OPINIÃO

O alojamento local ainda tem futuro?

A posição do STJ, de que a indicação de que certa fracção se destina a habitação deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitido alojamento local, coloca questões importantes quanto às suas consequências práticas.



Myriam Ouaki

5 de Maio de 2022, 1:28

No passado dia 22 de março, o Supremo Tribunal de Justiça (“STJ”) veio uniformizar a jurisprudência sobre um tema que sempre dividiu as opiniões e os interesses: o exercício do Alojamento Local (AL) nos prédios constituídos em propriedade horizontal.

Uma fracção autónoma destinada a habitação, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, pode ser utilizada para AL?

Posta a questão ao contrário: o exercício do AL viola o fim “habitação” a que se destina um apartamento no título que define a propriedade horizontal do prédio?

A questão mereceu decisões judiciais em sentidos diversos, nos vários processos que correram nos Tribunais de Primeira Instância e da Relação, bem como no STJ que, em pelo menos dois momentos distintos, havia proferido acórdãos com conteúdos contraditórios.

A miríade de entendimentos jurisprudenciais sobre o tema foi agora, definitiva e surpreendentemente resolvida, pelo plenário dos juízes (apenas com um voto vencido) do STJ: “No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.”

Não há dúvida de que este acórdão tenha tido o efeito de uma bomba na paisagem jurídica e política do nosso país...

Pese embora o regime jurídico do AL não defina quais os usos admissíveis para a prática desta actividade, a maioria dos municípios aceita que os respectivos estabelecimentos possam (e devam) ser instalados em imóveis para habitação, fazendo com que a referida decisão do STJ entre em directa contradição com o regime jurídico do AL.

Com efeito, o STJ entendeu que uma fracção com uso habitacional, tal como definido no título constitutivo do prédio, deve “servir de fogos ou de residência para pessoas e agregados familiares, proporcionando-lhes o sossego, a tranquilidade, a segurança e o conforto requeridos por qualquer economia doméstica, num envolvente espaço comum instrumental desse tipo de convivência colectiva.”

Com esta interpretação, o sistema fica invertido: dantes, o proprietário, titular legítimo de uma “licença” AL, podia exercer a actividade sem pedir qualquer autorização aos demais condóminos (com excepção da modalidade “hostels”), os quais só se podiam opor *a posteriori*, através de deliberação fundamentada; agora, é o contrário, parte-se do princípio de que o AL é proibido se o uso é definido como habitação no título constitutivo da propriedade horizontal e o proprietário só poderá exercer a actividade com uma autorização expressa dos demais condóminos, que seja formal e materialmente suficiente para afastar a proibição do título constitutivo.

Não há dúvida de que este acórdão teve o efeito de uma bomba na paisagem jurídica e política do nosso país...

O AL sempre foi muito controvertido, particularmente a partir do momento em que começaram a surgir problemas, nos grandes centros urbanos, de gentrificação e de falta de habitação acessível, pelos interesses económicos concorrentes e pelo facto de colocar os municípios numa posição *sui generis*, entre o interesse na reabilitação das cidades e receitas daí advenientes e a pressão social para limitarem o crescimento do AL em função dos problemas por este (dirão os seus detractores) criados.

Os juízes do STJ vieram, agora, preencher, manifestamente, as lacunas deixadas pelo legislador. Mas a posição do STJ não deixa de colocar questões importantes quanto às suas consequências práticas para a actividade de AL.

Com efeito, esta jurisprudência vem dar aos condomínios a legitimidade para se oporem ao exercício da actividade de AL no prédio, desde que o destino da fracção respectiva, tal como fixada no título constitutivo da propriedade horizontal, seja o de habitação.

Além do aumento exponencial das acções judiciais a serem intentadas pelos condomínios, tendo como intuito limitar a exploração de estabelecimentos de AL nos respectivos prédios, àquelas juntar-se-ão os pedidos judiciais propostos por proprietários exercendo o AL (muitos dos quais, como única fonte de rendimento), invocando o princípio da segurança jurídica face aos direitos que lhes foram conferidos quando receberam a dita “licença”.

Questão interessante será a de saber sobre qual a responsabilidade dos municípios relativamente aos estabelecimentos de AL registados e que careciam, de acordo com o que vem agora confirmado pelo STJ, de legitimidade para tal, por não terem a aprovação do condomínio. E, no mesmo sentido, coloca-se também a questão da responsabilidade dos municípios na verificação do uso atribuído à fracção no título constitutivo de propriedade horizontal nos novos registos de estabelecimentos AL.

Questão interessante será a de saber sobre qual a responsabilidade dos municípios relativamente aos estabelecimentos de AL já registados

Resta agora aguardar pela reacção do legislador, que terá necessariamente de adaptar as regras do AL a esta jurisprudência ou legislar de forma expressa com vista a eliminar a importância da mesma. Entretanto, podem ficar descansados os proprietários de moradias ou de fracções autónomas destinadas a serviços, aos quais este acórdão não se aplica.

A autora escreve segundo o novo acordo ortográfico