

ACÓRDÃO DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)

Em 22 de Março, o STJ uniformizou a seguinte jurisprudência: *"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."*

Até aqui existiam entendimentos jurisprudenciais dissonantes quanto à questão de aferir se o destino, para alojamento local ("AL"), de uma fracção autónoma destinada a habitação, violava (ou não) o título constitutivo da propriedade horizontal.

Apesar deste Acórdão não colocar em causa o diploma legal (Lei n.º 62/2018 de 22.08, a qual é omissa a respeito desta questão) que rege o alojamento local, o mesmo poderá ter fortes repercussões ao nível da propriedade horizontal e do destino admissível às fracções autónomas legalmente destinadas à habitação, logrando o potencial encerramentos de inúmeros daqueles negócios (tão fortemente afetados após 2020, fruto da contingências da pandemia por Covid-19), por iniciativa dos condóminos que possam não concordar com aquelas explorações.

Em síntese, o STJ (causando eventual felicidade a muitos condóminos e a alguns proprietários de unidades hoteleiras e infelicidade aos exploradores de "AL", aos vários postos de trabalho associados e dali dependentes e quiçá aos detentores das plataformas electrónicas de gestão daqueles negócios) considera que o alojamento local não pode ser considerado como destinado à habitação, mormente por estar em causa uma finalidade comercial daquele imóvel.

Como em tantas outras decisões, o pendor jurídico sustentado naquele aresto poderá não ter sido suportado numa medida da análise económica do direito e do custo-benefício do alcance económico-social desta posição jurisprudencial.

Independentemente do exposto, doravante, qualquer condomínio – sejam em que local do país for – que inclua alguma fracção autónoma cujo proprietário a tenha anteriormente destinado a alojamento local poderá vir a colocar em causa aquela afetação, desde que no título constitutivo da propriedade horizontal (PH) a mesma esteja exclusivamente destinada a habitação, sem prejuízo daquele documento (de PH) e o próprio regulamento de condomínio poderem ser objecto de alteração (mediante acordo de todos os condóminos) o que poderá evitar futuros litígios.

Doravante, caberá a cada uma das partes interessadas (condomínio e proprietário de fracção autónoma destinada a "AL") acautelar preventivamente:

> a regularização documental necessária à manutenção daquelas explorações, se assim for do interesse ou acordo comum;

ou,

> suscitar [por parte do condomínio em sede própria (assembleia de condomínio) e de modo adequado] a cessação da exploração em causa (se assim for decidido, através do *quórum* deliberativo necessário);

Ficam naturalmente de fora do alcance desta jurisprudência todos os "AL" inseridos em imóveis de propriedade plena/total.

Existirão ainda várias vicissitudes a ter em consideração, as quais como em inúmeras outras situações podem carecer de prévia análise casuística, visando o seu completo esclarecimento por parte dos intervenientes e interesses em potencial contenda.

As publicações da FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L., possuem fins meramente informativos. O seu conteúdo não é vinculativo, não constitui aconselhamento jurídico, nem implica a existência de uma relação entre Advogado e Cliente.

Para mais informações: geral@fms-advogados.com

