

RECENTES QUESTÕES PRÁTICAS RELATIVAS À PROPRIEDADE  
HORIZONTAL

Ana Rita Ferreira Araújo



INSTITUTO  
POLITÉCNICO  
DA MAIA **IPMAIA**

Ana Rita Ferreira Araújo

N.º 30684

RECENTES QUESTÕES PRÁTICAS RELATIVAS À PROPRIEDADE  
HORIZONTAL

Dissertação de Mestrado em Solicitadoria

Trabalho realizado sob orientação do Professor Doutor Tiago Oliveira Silva,  
Instituto Politécnico da Maia (IPMAIA)

Junho, 2019

## **Agradecimentos**

A concretização deste projeto representa a meta de um caminho percorrido através de meses de aprendizagem, investigação e desenvolvimento de competências sobre as quais eu desconhecia ter.

Este percurso não foi feito sozinha, reconheço que nada seria possível sem a sabedoria e inspiração do meu orientador, Professor Doutor Tiago Oliveira Silva, a quem muito agradeço.

À Professora Doutora Maria Rosário Anjos não poderia deixar de agradecer pela forma carinhosa como me acompanhou, desde o primeiro dia de aulas até à conclusão deste projeto.

À, minha colega e amiga, Anabela Oliveira Duarte o meu obrigada pelas palavras de apoio ao longo deste percurso.

Ao Instituto Politécnico da Maia e Maiêutica, estabelecimento de ensino de qualidade e exigência que pretendo refletir no decorrer deste trabalho, agradeço pela motivação que resultou num crescimento pessoal e académico.

Por último, um agradecimento especial à minha família, particularmente, à minha mãe pela leitura do trabalho à medida que este se foi desenvolvendo, ao meu pai e às minhas queridas afilhadas Maria e Mariana.

### Resumo

Este trabalho tem como objetivo abordar as questões práticas relativamente à propriedade horizontal, alojamento local e regulamento geral da proteção de dados, nomeadamente, dos condóminos e dos turistas. O conteúdo da propriedade horizontal comporta dois espaços distintos, as frações autónomas e os espaços comuns. Os descentendimentos surgem, em regra, quanto ao regulamento inserido no título constitutivo ou do regulamento de condomínio ou quando os regulamentos são omissos quanto aos atos praticados por um condómino, tais como, a permanência dos animais de estimação no edifício. Importa comentar, ainda, o artigo 1346.º do Código Civil, sendo certo que, quem não respeitar esta norma poderá lesar um direito de personalidade, o direito de propriedade e o meio ambiente. Posteriormente, o estabelecimento de alojamento local em frações autónomas tem sido fonte de divergências entre condóminos. Será que a prática desta atividade poderá violar o fim do título constitutivo, sempre que este se destine unicamente à habitação? Uma das soluções encontradas para a partilha de espaços comuns quanto aos animais de estimação dos condóminos e turistas provenientes do alojamento local, entendemos que, os espaços comuns deveriam ser divididos em zonas de prestação de serviço e zonas de utilização comum. Por sua vez, a Lei 62/2018, de 22 de agosto, no âmbito do alojamento local apenas impõe restrições nos casos em que os turistas causem malefícios aos condóminos. Concluímos que o alojamento local pode ser explorado por um usufrutuário, que tal como o nome indica, usufruto significa usar e fruir. Ora, fruir consiste em “colher os frutos”. Por último, não nos parece possível explorar esta atividade sem que os dados dos turistas sejam tratados pelo proprietário da fração. Igualmente, entendemos que, deveria existir uma base de dados eletrónica para que os proprietários das respetivas frações possam obter essas informações sobre quem aloja ou habita nas mesmas, vedando o acesso destes dados pessoais a terceiros.

Palavras chave: Propriedade horizontal, condóminos, alojamento local, partes próprias, partes comuns, conflitos.

## **Abstract**

The objective of this work is to focus on the practical issues related to the horizontal property, local accommodation and general data protection regulation as far as the owners and the tourists are concerned. The content of the horizontal property has two distinct spaces, the autonomous fractions and the common spaces.

The disagreements arise, namely, because of the rules that are in the constitutive deed or the condominium regulation or when the regulations are silent on the acts practiced by those who own an apartment and live in it, such as, the permanence of the pets in the building. It is also important to comment on the 1346 Article of the Civil Code, and it is certain that, anyone who doesn't obey to this rule may harm a personality and a property right and also the environment. Subsequently, the establishment of local housing into autonomous fractions has been a source of divergence among condominium owners. Could the practice of this activity violate the end of the constitutive deed, when it is intended only for housing? One of the solutions found for the sharing of common spaces as far as the condominium owners' pets and the local accommodation tourists are concerned, we understand that common spaces should be divided into a service and a common use zone. In turn, Law 62/2018, of August 22nd, only imposes restrictions in cases where tourists cause harm to the condominium owners in the area of local accommodation. We have concluded that the local accommodation can be exploited by an acquirer which, as the name implies, it means to use and to own. This way to acquire means to obtain and use. Finally, it doesn't seem possible to exploit this activity without tourists' data being treated by the owner of the fraction. Likewise, we believe that there should be an electronic database so that the owners of the respective fractions can obtain this information about who rents or lives in them, avoiding others to have access to this personal data.

Keywords: horizontal property, condominium owners, local accommodation, own shares, common shares, conflicts.

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO .....	1
CAPÍTULO I .....	5
<b>1. BREVE CONCEITO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Partes próprias .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Partes comuns .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Título constitutivo e o fim da fração autónoma .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4. Regulamento de condomínio .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5. A emissão de fumo, produção de ruídos e factos semelhantes .....</b>	<b>12</b>
<b>1.6. A permanência dos animais de companhia no edifício .....</b>	<b>16</b>
<b>1.7. Uso e bons costumes das frações autónomas e partes comuns .....</b>	<b>19</b>
CAPÍTULO II .....	22
<b>2. A HARMONIA ENTRE O ALOJAMENTO LOCAL E A PROPRIEDADE HORIZONTAL .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1. Conceito de alojamento local .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2. O alojamento local e o arrendamento habitacional .....</b>	<b>31</b>
<i>2.2.1. Arrendamento como fonte de alojamento .....</i>	<i>31</i>
<i>2.2.2. Arrendamento habitacional versus alojamento local .....</i>	<i>32</i>
<i>2.2.3. A pressão imobiliária .....</i>	<i>34</i>
<i>2.2.4. O usufruto como forma de alojamento .....</i>	<i>38</i>
<b>2.3. O turismo em Portugal .....</b>	<b>39</b>
<i>2.3.1. Os benefícios do alojamento local ao nível social, ambiental e económico .....</i>	<i>43</i>
<i>2.3.2. Os malefícios do alojamento local em frações autónomas e no condomínio .....</i>	<i>46</i>
<i>2.3.2.1. A (in)segurança .....</i>	<i>48</i>
<i>2.3.2.2. O direito ao sossego, ao repouso e o uso das partes próprias .....</i>	<i>52</i>
<i>2.3.2.3. Os turistas e o uso das partes comuns do edifício .....</i>	<i>55</i>
<b>2.4. Os animais de estimação e o seu alojamento .....</b>	<b>58</b>
CAPÍTULO III .....	59
<b>3. REGULAMENTO GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS .....</b>	<b>59</b>
<b>3.1. Breve conceito .....</b>	<b>59</b>
<b>3.2. A proteção de dados dos condóminos .....</b>	<b>60</b>
<b>3.3. O Alojamento Local e o Regulamento Geral da Proteção de Dados .....</b>	<b>62</b>
CONCLUSÃO .....	63
BIBLIOGRAFIA .....	72

## INTRODUÇÃO

A elaboração do presente trabalho culmina na junção de três institutos jurídicos (recentes), designadamente, a propriedade horizontal, o alojamento local e o regulamento geral de proteção de dados.

A escolha do tema deve-se ao facto de ter vivido, durante toda a minha vida, numa fração autónoma, ao gosto, desde tenra idade, pela complexidade que a convivência em condomínios comporta, sendo alvo frequente de conflitos entre a vizinhança.

A exploração de estabelecimentos de alojamento local em edifícios cria e acentua divergências entre pessoas que partilham as mesmas zonas comuns, criando e estimulando a necessidade pela busca de soluções para os entraves que vão surgindo nas partes próprias e nas partes comuns.

Por outro lado, suscitou interesse abordar, ainda que de forma breve, o regulamento geral de proteção de dados nos prédios instituídos em regime de propriedade horizontal, e consequentemente em estabelecimentos de alojamento local, para que fosse possível, de algum modo, prestar o nosso contributo face ao desconhecimento geral acerca da proteção relativa à exposição e divulgação dos dados pessoais dos condóminos e turistas.

Por último, a escolha do tema deve-se ao facto do estabelecimento de alojamento local em edifícios já ter sido objeto de estudo, ainda que pouco aprofundado, numa das cadeiras inseridas no âmbito do Mestrado em Solicitadoria, o qual acabou por servir de “esboço” para a elaboração do projeto.

Antes de proceder à introdução, propriamente dita, importa mencionar que no decurso dos textos, sempre que, após a alusão de um artigo não venha indicada referência à legislação correspondente a norma remete-nos para o Código Civil.

A presente tese está organizada em três capítulos intrinsecamente ligados. Inicialmente o trabalho surge através da propriedade horizontal, capítulo que introduz os conhecimentos necessários para explorar os dois capítulos que se sucedem, em especial, o capítulo II referente ao alojamento local, tema principal do trabalho.

Destarte, em primeiro lugar, definimos o conceito de propriedade horizontal, de forma breve, a sua natureza jurídica, a delimitação dos espaços próprios e dos espaços comuns sendo o espaço partilhado por comproprietários, por vezes, alvo de difícil partilha, resultando num entrave a certas atividades.

Ainda no primeiro capítulo, entendemos ser necessário distinguir o título constitutivo, o regulamento contido em si, as proibições que pode abarcar comparativamente com o regulamento de condomínio.

Face às proibições que estes dois regulamentos podem instituir parece-nos relevante explorar o artigo 1346.º, tendo em conta que, independentemente das regras enunciadas por condóminos, esta norma deve ser respeitada por todos os habitantes e alojados nas frações.

Na nossa ótica um dos assuntos que importa tratar prende-se com a permanência dos animais de estimação na fração autónoma. Face ao exposto, questionamos se o título constitutivo pode proibir aquilo que a lei permite, e em caso afirmativo, quais são os animais que devem ser entendidos como perturbadores, e ainda, quais as exceções aplicáveis, e em que circunstâncias.

Para finalizar o primeiro capítulo entendemos ser necessário acostar os usos e bons costumes, tendo em conta que, esta definição é abstrata e subjetiva, parece-nos indispensável refletir sobre como poderá este conceito ter impacto nas relações de vizinhança.

O segundo capítulo diz respeito ao estabelecimento de alojamento local em frações autónomas, tema de desenvolvimento principal do nosso trabalho, conforme supracitado anteriormente.

Principiamos por definir o conceito de alojamento local. Definição esta subjetiva, tendo em atenção que, pode deter duas aceções, designadamente, o alojamento local pode ser compreendido como um formato de habitação ou um ato de comércio.

A interpretação subjetiva desta conceção poderá ser fonte de conflito entre vizinhos, sendo que os condóminos poderiam proibir a prática de atos de comércio sempre que o título constitutivo destinasse a fração apenas à habitação, mas com a



criação da Lei 62/2018, de 22 de agosto, iremos analisar se é possível atender a esta, e outras, limitações.

De seguida, produzimos uma pequena comparação entre o alojamento local e o arrendamento habitacional, além de, dispormos a hipótese de o alojamento ser interpretado como uma base material do arrendamento.

Mais, em consonância com o arrendamento, atentamos ser necessário referir a pressão exercida sobre o mercado imobiliário nas grandes cidades, sem deixar de indicar que as pessoas mais vulneráveis, nomeadamente, pessoas idosas têm sofrido coação e ameaças para que “abandonem” as suas residências, visto os senhorios desejarem remodelar as frações para o exercício da atividade de alojamento local.

Concludentemente, abordamos o novo Direito Real de Habitação Duradoura, e colocamos em causa a sua viabilidade, face aos interesses das partes em celebrar este tipo de contratos.

Em conformidade com os direitos reais existentes no nosso ordenamento jurídico, entendemos que, seja essencial ponderar se o alojamento poderá ser englobado como uma das formas de usufruto.

De seguida iremos estudar o turismo em Portugal, de modo a estimarmos qual é o reconhecimento do nosso país ao nível internacional, através da pesquisa pelos prémios auferidos nos últimos anos.

Aqui chegados, importa expor quais são os benefícios causados pelo exercício da atividade de alojamento local, tendo em conta, os impactos ao nível social, ambiental e, sobretudo, económico, a título de exemplo, a criação de novos postos de trabalho.

Todavia, tendo em conta que, a perfeição não existe, sendo esta um ideal que ninguém alcançou, mencionaremos quais os impactos negativos causados pela prática desta atividade, particularmente, em edifícios.

Nesse sentido, será necessário recorrer à jurisprudência e aos depoimentos de pessoas singulares prestados à comunicação social, para que seja possível conhecer quais são os malefícios causados aos condóminos com a prática desta atividade em frações autónomas, tais como a falta de segurança sentida pelos condóminos, se há possibilidade de existir um aumento de atos que provoquem a violação dos direitos de

personalidade, nomeadamente, o direito ao sossego e ao repouso e se o estabelecimento desta atividade dificulta o cumprimento do artigo 1346.º.

Será ainda analisado, se seria justo para os condóminos presenciarem a redução da qualidade do uso das partes comuns ou até mesmo ser-lhes vedado o acesso às mesmas devido à utilização dos espaços por parte de turistas.

Para terminar o segundo capítulo iremos discutir se é legítimo os potenciais alojados usufruírem da fração com a companhia dos seus animais de estimação, sempre que seja permitido aos condóminos a habitação de animais de companhia na sua fração, e quais seriam os impactos positivos e negativos caso seja permitido o alojamento dos animais de companhia em frações sempre que esta seja explorada a atividade de alojamento local.

O terceiro capítulo vocaciona-se para o regulamento geral de proteção de dados das pessoas singulares.

Em primeiro lugar, definimos, de forma breve, o instituto aqui tratado dando uma noção das partes que este regulamento engloba o titular dos dados, o tratador e o subcontratante.

O titular dos dados pessoais são os proprietários das frações autónomas ou os habitantes das mesmas, no caso do imóvel se encontrar arrendado ou emprestado a terceiros, e no que diz respeito ao alojamento local, o titular dos dados pessoais são os turistas.

Por sua vez, o tratador dos dados pessoais dos condóminos é o administrador do condomínio, e no caso de existirem turistas o responsável pelo tratamento dos dados é o proprietário da fração ou o seu representante, assumindo este o papel de subcontratante.

Para concluir este trabalho, pretendemos salientar, ainda no terceiro capítulo, se será lícito ao abrigo do Regulamento Geral de Proteção de Dados a permanência de câmaras de segurança nos edifícios, visto estas revelarem os dados biométricos do titular dos dados, a divulgação dos dados pessoais a entidades públicas e se o sigilo profissional possui uma relação direta com o regulamento e proteção de dados, em especial, sempre que os condomínios disponham de porteiro.

A metodologia utilizada passou, essencialmente, pelo recurso à pesquisa epistemológica, que consiste numa pesquisa de cunho teórico, relacionada com a propriedade horizontal, o alojamento local e regulamento geral de proteção de dados, sendo definidos os principais conceitos relacionados com o tema em questão.

Por outro lado, recorreu-se à monografia dogmática, dado que se desenvolve o tema a partir de várias pesquisas, relacionando doutrina, jurisprudência, legislação e notícias emitidas pela comunicação social.

## **CAPÍTULO I**

### **1. BREVE CONCEITO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL**

A propriedade horizontal consiste numa entidade jurídica regulada através de um instituto complexo, no qual, as frações de um prédio são autónomas e independentes entre si<sup>1</sup>.

#### **1.1. Partes próprias**

O titular de cada fração tem o direito de exclusividade sobre a mesma, sendo em simultâneo, comproprietário das partes comuns do prédio<sup>2</sup>.

As partes próprias definem-se como unidades independentes, contemplando um gozo pleno para os fins a que se destina<sup>3</sup>, com os limites impostos pela lei e pelo título constitutivo.

---

<sup>1</sup> Cfr. Artigo 1414º: *“As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.”.*

<sup>2</sup> Cfr. Artigo 1420.º, n.º 1.

<sup>3</sup> O título constitutivo caracteriza-se por determinar o fim a que cada fração se destina, conforme acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25 de junho de 2013, n.º do processo: 5261/05.6TVLSB.L1-1.

Cada fração contém em si uma autonomia total<sup>4</sup>, independente, isolada e contendo uma saída própria para uma das partes comuns do prédio ou para a via pública, nos termos do artigo 1415.<sup>o</sup><sup>5</sup>.

## 1.2. Partes comuns

Em nossa opinião, as zonas comuns compreendem, em sentido amplo, todos os espaços partilhados por todos os condóminos.

O proprietário da fração não possui o direito de propriedade total sobre as áreas do edifício, visto as mesmas não se definirem unidades independentes e individuais<sup>6</sup>. As partes comuns do prédio são estabelecidas pelo legislador no artigo 1421.<sup>o</sup>. Estas áreas subdividem-se em partes necessariamente comuns<sup>7</sup> e presumidamente comuns<sup>8</sup>.

As partes comuns são áreas partilhadas por todos os condóminos, incluindo ginásios, piscinas, salas de cinema, salas de festas, jardins, parques infantis, etc.

No que diz respeito aos animais de companhia, como melhor à frente será estudado<sup>9</sup>, questionámos se a higienização, a segurança dos condóminos e o silêncio

---

<sup>4</sup>Cfr. ASCENSÃO, J.O. (2000). *Direito Civil Reais*. 5ª Edição. Coimbra Editora, p. 462.

<sup>5</sup>Artigo 1415.<sup>o</sup>: “Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.”

<sup>6</sup> Cfr. GONZALÉS, J. A. (2011). *Código Civil Anotado: Volume IV, Direito das Coisas*. Lisboa. Quid Juris, p. 329.

<sup>7</sup> “1. São comuns as seguintes partes do edifício:

a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;

c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;

d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.”

<sup>8</sup> “2. Presumem-se ainda comuns:

a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;

b) Os ascensores;

c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;

d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.” Esta presunção é ilidível, caso seja feita prova em contrário. Cfr. PASSINHAS, S. (2006), p. 29.

<sup>9</sup> Subcapítulo 1.6..

estariam salvaguardados caso um cão frequentasse a sala de cinema. Os condóminos poderiam desejar a companhia do seu cão para assistir a um filme..., mas será que o animal estaria aproximadamente noventa minutos sem emitir qualquer tipo de ruído? E se um dono de um cão decidisse ir para a piscina, seria agradável os condóminos partilharem a piscina com os cães?

Por outro lado, concordamos com PASSINHAS (2006)<sup>10</sup> quando menciona que a assembleia de condóminos “... não pode proibir a passagem de animais pelas partes comuns do edifício.”

O mesmo problema se coloca no âmbito do estabelecimento do alojamento local, dado que, muitas vezes os condóminos permitem a prática deste instituto, no entanto, não querem partilhar as partes comuns (de lazer) com turistas, temendo pela sua segurança, acréscimo de ruído, maior desgaste destes espaços e lotação dos mesmos, conforme iremos abordar ao longo deste trabalho.

A solução encontrada seria criar subdivisões das partes comuns, passando a existir zonas de prestação de serviços comuns e zonas de utilização comum. Por conseguinte, as zonas de utilização comum permitiriam o acesso das pessoas alojadas temporariamente e dos animais de companhia dos condóminos às escadas, elevadores e corredores, ou seja, a sua passagem seria restrita às frações autónomas, vedando a entrada em zonas de prestação de serviços comum.

### **1.3. Título constitutivo e o fim da fração autónoma**

O título constitutivo nasce da celebração de uma escritura pública<sup>11</sup> ou de um documento particular autenticado<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> PASSINHAS, S. (2006, setembro). *Os animais e o regime português da propriedade horizontal*. Revista da Ordem dos Advogados – Vol. II.

<sup>11</sup> Cfr. Artigo 80.º, n.º 2, al. b) do Código de Notariado “*Salvo disposição legal em contrário, devem especialmente celebrar-se por escritura pública: Os actos que importem revogação, rectificação ou alteração de negócios que, por força da lei ou por vontade das partes, tenham sido celebrados por escritura pública, sem prejuízo do disposto nos artigos 221.º e 222.º do Código Civil;*”.

<sup>12</sup> Cfr. O Código de Notariado, artigo 35.º, n.º 3 são documento particulares autenticados “...os documentos particulares confirmados pelas partes perante notário.”

PASSINHAS (2006)<sup>13</sup> define o título constitutivo como uma “... *declaração unilateral do proprietário, ou uma sentença do juiz em que exprime a vontade ou a decisão de sujeitar o edifício ao regime de propriedade horizontal.*” Este título caracteriza-se como um elemento essencial para a existência do condomínio e respetiva administração.

Nos termos do artigo 1417.º, n.º 1, o título constitutivo pode ser constituído por *negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.*

Posteriormente ao registo do título, este possui uma eficácia *erga omnes*, produzindo efeitos em relação à generalidade das pessoas, e prevalecendo sobre qualquer negócio obrigacional<sup>14</sup>.

O título constitutivo pode sofrer modificações<sup>15</sup> devendo ser efetuadas por escritura pública ou por documento particular autenticado tendo o consentimento de todos os condóminos, esta formalidade é dispensada quando estamos perante uma junção independentemente de autorização ou separação de frações autónomas autorizada pelo título constitutivo.

Atendendo ao acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa de 28 de maio de 2009<sup>16</sup> a escritura de modificação do título constitutivo cujo o objetivo se traduza na alteração, composição ou o destino das frações autónomas<sup>17</sup>, só pode ser lavrado quando se apresente documento camarário, desde que, a alteração esteja conforme os requisitos legais, previsto no artigo 60.º, n.º 1 do Código de Notariado.

O título constitutivo pode conter a menção do fim a que se destinam as frações autónomas e as partes comuns, de acordo com o artigo 1418.º, n.º 1. Este documento pode conter proibições para limitar o uso das partes próprias e partes comuns do edifício.

---

<sup>13</sup> PASSINHAS, S. (2006). *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*. Coimbra, Almedina, p. 73.

<sup>14</sup> PASSINHAS, S. (2006), p. 65. No mesmo sentido, ALVES, J. (2011). *Propriedade Horizontal: As limitações de Direito Privado à realização de obras que prejudicam a segurança a estética e a linha arquitetónica do edifício*. 1.ª Edição. Coimbra Editora, p. 160.

<sup>15</sup> Cfr. Artigo 1419.º, n.º 1.

<sup>16</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28 de maio de 2009, n.º do processo: 9759/08-8.

<sup>17</sup> V.g. habitação, comércio, indústria, etc.

Os exemplos mais comuns de restrições ou proibições presentes no título relacionam-se com a proibição de colocar roupa a secar nas janelas ou varandas da fração, impedir o sacudir dos tapetes, proibir o estacionamento de automóveis em partes comuns que não sejam explicitamente criadas como lugares de estacionamento. Será, ainda, estudado mais adiante se poderá ser proibido o estabelecimento de alojamento local sempre que a fração se destine à habitação, com base no artigo 1418.º, n.º 2, alínea a).

O título constitutivo pode proibir, além das situações enunciadas, a permanência de animais de estimação ou limitar o número máximo de animais alojados em cada fração<sup>18</sup>, independentemente de a lei autorizar o alojamento de animais de companhia, até três cães e quatro gatos adultos, nos termos do artigo 3.º, n.º 2<sup>19</sup>, Decreto Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, o mesmo é válido para a licença de autorização emitidas pela câmara municipal, sempre que permita um determinado fim para as frações ou para o edifício, porém o título constitutivo referir um fim diferente, prevalece o referido no título constitutivo.

Para garantir a segurança do edifício, na nossa opinião, no título constitutivo ou em legislação própria deveria existir uma norma obrigando os condóminos a procederem à limpeza das salamandras, fogão de sala ou outros aparelhos de queima, de modo, a diminuir o risco de incêndios. Esta prática deveria ser destinada a todos os condóminos que possuíssem as referidas salamandras nas suas frações autónomas.

No que diz respeito ao estabelecimento de alojamento local nas frações autónomas, entendemos que, a lei não restringe a prática deste instituto, salvo se existir uma contínua violação do direito ao repouso ou a prática de atos que causem incómodos, nos termos do artigo 9.º, n.º 2 da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto<sup>20</sup>. No

---

<sup>18</sup> O Decreto Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, no artigo 3.º, n.º 3 permite que *“...o regulamento do condomínio pode estabelecer um limite de animais inferior ao previsto...”*.

<sup>19</sup> Cfr. Decreto Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro.

<sup>20</sup> Cfr. Artigo 9.º, n.º 2 *“No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor -se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração...”*.

entanto, tendo em conta que tudo aquilo que a lei permite face à generalidade da norma, o título constitutivo pode proibir, desde que, tenha o consentimento de todos os condóminos, interpretamos que, o alojamento local poderá ser proibido sempre que seja a vontade de todos os proprietários das frações autónomas.

Face ao anteriormente abordado, caso o objeto da propriedade horizontal não seja cumprido com os requisitos elencados nos artigos 1414.º e 1415.º, o título constitutivo padece de nulidade<sup>21</sup>.

#### **1.4. Regulamento de condomínio**

A nossa legislação designa por regulamento dois documentos distintos. Nos termos do artigo 1418.º, n.º 2 alínea b) quando a menção é feita ao regulamento refere-se ao regulamento inserido no título constitutivo *“...disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas.”*

Por sua vez, o artigo 1429.º-A, n.º 1 dispõe que existindo *“...mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.”* Vejamos que, este regulamento é elaborado pela assembleia de condóminos ou pelo administrador (n.º 2). Se eventualmente estes dois órgãos não procederem à elaboração de um regulamento, qualquer um dos comproprietários tem liberdade para o elaborar, nos termos do artigo 1435.º<sup>22</sup>.

O regulamento inserido no título constitutivo detém uma maior amplitude, sendo aplicável às frações autónomas e partes comuns. Este regulamento é facultativo, face à interpretação do artigo 1418.º, n.º 2 *“...título constitutivo pode ainda conter...”*, caso este documento fosse de carácter obrigatório o legislador escreveria *“...deve conter...”*.

---

<sup>21</sup> Cfr. ASCENSÃO, J.O., p. 462, e ao abrigo dos artigos 1416.º e 1419.º.

<sup>22</sup> No mesmo sentido, SILVA, T.O. (2015). *A Propriedade Horizontal – Influência do instituto nos direitos e obrigações do titular da fração*. Tese de Doutoramento, Universidad Coruña, p. 291.



No que diz respeito, ao regulamento consagrado no artigo 1429.º A, n.º 1, este só tem caráter obrigatório, nos casos em que não exista regulamento subjacente no título constitutivo e quando o número de condóminos seja superior a quatro.

Quanto a esta última disposição elencada no artigo 1429.º, n.º 1, SILVA (2015)<sup>23</sup> afirma que na *“...elaboração do regulamento o legislador estabeleceu que, esta obrigatoriedade, se cingia a condomínios com mais de quatro condóminos e não com mais de quatro frações.”* Na nossa opinião, o espírito e o alcance da norma deve ser interpretado por quatro frações e não quatro condóminos, visto numa só fração viver mais do que um condómino, tal como explica o autor *“...existindo num condomínio, mais do que quatro frações, estamos potencialmente na iminência de ter mais de quatro condóminos.”*

A problemática destes dois regulamentos prende-se na compatibilidade de existirem ambos. Atualmente, a doutrina majoritária responde afirmativamente<sup>24</sup>, visto que, o regulamento do título constitutivo versa sobre as frações autónomas e partes comuns, enquanto que, o regulamento aprovado pela assembleia de condóminos apenas dispõe para as partes comuns.

Efetivamente, quando existam dois regulamentos, é possível que o regulamento aprovado pela assembleia de condóminos complemente o regulamento inserido no título constitutivo.

Desta forma, a lei, o título constitutivo e o regulamento de condomínio existem para evitar e solucionar os conflitos entre vizinhos, conciliando os interesses dos diferentes condóminos para que todos vivam em plena harmonia.

---

<sup>23</sup> Cfr. SILVA, T.O. (2015), p. 286.

<sup>24</sup> No mesmo sentido, ALVES, J. (2011), p. 162, PASSINHAS, S. (2006), p. 70 e SILVA, T.O. (2015), p. 290.

### 1.5. A emissão de fumo, produção de ruídos e factos semelhantes

Resultando da lei, a emissão de fumos, produção de ruídos, cheiros e outros factos semelhantes podem advir num impacto negativo afetando o ambiente, o direito de propriedade, e os direitos de personalidade<sup>25</sup>.

Atendendo aos impactos ambientais quanto ao ruído, este pode ser entendido como poluição sonora, sempre que for elevado. A emissão de fumos, poeiras e cinzas e produção de cheiros podem, também, contaminar o ambiente, na medida em que, reduzem a qualidade do ar causando ou agravando problemas respiratórios, disputando alergias, e na melhor das probabilidades causa um certo desconforto. No mesmo sentido entendeu o acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 14 de dezembro de 2017<sup>26</sup>.

Para prevenir a poluição ambiental, o artigo 66.º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa, estabelece que todos têm o direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado, tendo também o dever (e o direito) de o defender.

O mesmo acórdão menciona a tutela da propriedade, devemos estender, esta interpretação à tutela do direito da compropriedade, pois no prédio instituído pelo regime da propriedade horizontal, a norma 1346.º é válida para as frações autónomas e para as partes comuns do edifício<sup>27</sup>.

O artigo 1346.º estabelece que *“O proprietário de um imóvel pode opor-se à emissão de fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor ou ruídos, bem como à produção de trepidações e a outros quaisquer factos semelhantes, provenientes de prédio vizinho, sempre que tais factos importem um prejuízo substancial para o uso do imóvel ou não resultem da utilização normal do prédio de que emanam.”*

---

<sup>25</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 14 de dezembro de 2017, n.º do processo: 24541/16.9T8PRT.P1: *“... a jurisprudência tem decidido, de forma reiterada, que a produção ou emissão de ruídos, geradora de poluição sonora, lesiva de direitos individuais e colectivos, obviamente carecidos de protecção e tutela, pode ser encarada por três ópticas distintas, embora, em muitos casos, conexas e interligadas, que são: - a do direito ao ambiente, (...) tutela do direito de propriedade, (...) e a dos direitos fundamentais de personalidade.”*

<sup>26</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 14 de dezembro de 2017, n.º do processo: 24541/16.9T8PRT.P1.

<sup>27</sup> No mesmo sentido, NETO, A. (2015). *Manual da Propriedade Horizontal*. 4.ª Edição. Ediforum. Lisboa, p. 511.

Em primeiro lugar, entendemos que, no caso de existir uma fração cujo o seu fim não seja habitação, e se porventura, utilizar máquinas que emitam radiações esta norma aplica-se analogicamente às radiações emitidas pelo estabelecimento<sup>28</sup>.

Em segundo lugar, esta norma visa acautelar as relações de vizinhança, que muitas vezes, são uma fonte de conflitos. Segundo a legislação, os condóminos têm de se abster de praticar determinados factos que possam acarretar prejuízos na esfera jurídica dos proprietários das frações e, em simultâneo, comproprietários das partes comuns. O artigo 1346.º na sua disposição visa evitar prejuízos<sup>29</sup> quanto à violação dos direitos de personalidade, conforme iremos estudar mais adiante.

A emissão de fumo, produção de ruídos e factos semelhantes nas partes comuns, geralmente, sucedem-se devido a churrascos, a festas, à passagem animais de companhia (cães) e pessoas embriagadas, etc.

Nas frações autónomas a causa da produção de “incómodos” resumem-se, nos exemplos mais comuns, ao ruído derivado do volume elevado de música e televisão<sup>30</sup>, discussões familiares, animais de estimação a emitir sons, nomeadamente, o ladrar dos cães. A emissão de fumos e vapores, por regra, surgem quando os proprietários confeccionam churrascos nas varandas e terraços ou sempre que não utilizem os equipamentos próprios (exaustores) para evaporar o fumo, cheiros e vapores provenientes do uso diário do fogão.

Quanto aos direitos de personalidade, estes incidem sobre a própria pessoa, englobando a saúde física e psicológica, a integridade física, a honra, a liberdade, o bom nome, a imagem e a reserva sobre a intimidade da vida privada<sup>31</sup>.

Conforme previsto no artigo 70.º, n.º 1 a lei visa proteger todos os indivíduos contra qualquer ofensa ilícita ou ameaça de ofensa à sua personalidade física ou moral. O mesmo artigo (n.º 2) obriga a indemnizar os prejuízos causados, nos termos da norma 483.º, n.º 1, apontando, *“Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o*

---

<sup>28</sup> V.g. As clínicas veterinárias, que muitas vezes se instalam no rés do chão dos edifícios, podem conter máquinas raio-X para examinar os seus pacientes. Este tipo de mecanismos emite radiações que podem ser nocivas para os condóminos, caso não sejam tomadas as providências necessárias para acautelar estes danos.

<sup>29</sup> GONZALÉS, J. A. (2011), p. 192.

<sup>30</sup> Tal como exemplifica PASSINHAS, S. (2006), pp. 112–113.

<sup>31</sup> Cfr. MOTA, C. P. (2012). *Teoria Geral do Direito Civil*. 4.ª Edição. Coimbra Editora, p. 209.

*direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação. “.*

Concluimos que, todos os condóminos têm direito ao silêncio dos outros e ao repouso. Se existir um condómino que emita ruídos durante noites consecutivas, a ponto do proprietário de uma fração não conseguir dormir ocorre a violação da integridade física da pessoa<sup>32</sup>.

A falta de descanso causa lesões físicas e psicológicas, especialmente irritabilidade, depressão, cansaço, esgotamento, ansiedade, cefaleias de tensão, enxaqueca, etc. Estas espécies de sintomas podem conduzir a desfechos graves quer para a própria pessoa, quer para terceiros, caso esta pessoa tenha uma profissão que acarrete riscos e exija concentração reforçada<sup>33</sup>.

Todos os cidadãos estão impedidos, constitucionalmente, de violar o direito de outrem, conforme consagrado no artigo 25.º, e ainda, nos termos do artigo 64.º, n.º 1, ambos da Constituição da República Portuguesa *“Todos têm o direito à protecção da saúde e o dever de a defender e promover.”*

O Regulamento Geral do Ruído<sup>34</sup> acautela que os condóminos têm de se privar de produzir ruído das vinte e três horas às sete horas, muito embora, o título constitutivo possa definir um outro intervalo de tempo para repouso mais extenso.

Deparamo-nos com interesses conflitantes sempre que estejam em causa dois direitos distintos entre dois condóminos. Por vezes, é necessário limitar os direitos de propriedade em detrimento dos direitos de personalidade.

Finalmente, a emissão de fumo, produção de ruídos e factos semelhantes transportam dois problemas. Deste modo, deve salientar-se, em primeiro lugar, a tutela dos direitos de personalidade e, em segundo lugar, os conflitos dos direitos de propriedade/compropriedade e os direitos de personalidade.

---

<sup>32</sup> No mesmo sentido, PASSINHAS, S. (2006), p. 113.

<sup>33</sup> A título de exemplo, médico cirurgião.

<sup>34</sup> Cfr. Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, artigo 2.º n.º 1 e, n.º 2 e artigo 3.º, alínea p, iii). O mesmo decreto prevê no artigo 24.º n.º 1 que *“As autoridades policiais podem ordenar ao produtor de ruído de vizinhança, produzido entre as 23 e as 7 horas, a adopção das medidas adequadas para fazer cessar imediatamente a incomodidade. N.º 2 — As autoridades policiais podem fixar ao produtor de ruído de vizinhança produzido entre as 7 e as 23 horas um prazo para fazer cessar a incomodidade.”*

A maioria da jurisprudência, denota que, os maiores conflitos se desenvolvem devido a direitos incompatíveis, como por exemplo, quando o título constitutivo permite o fim à habitação, ao comércio ou à indústria, ou simplesmente não menciona o fim a que se destina dando liberdade aos condóminos de instalar na sua fração escritórios, restaurantes, serviços de saúde, beleza e bem estar.

Além de que, existe um aumento no investimento direto estrangeiro em Portugal, as grandes empresas multinacionais têm aberto filiais, nomeadamente, lojas<sup>35</sup>, e têm investido na compra de imóveis para explorar a atividade de alojamento local.

O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de setembro de 2018<sup>36</sup>, decidiu sobre um caso em que, resumidamente, a proprietária de uma fração, na qual habitava num edifício (no primeiro andar), instaurou uma ação contra a dona de uma lavandaria situada no mesmo prédio (rés do chão). A autora padecia de uma profunda depressão tendo baixa médica durante dois anos. O problema da autora provém dos ruídos causados pelas máquinas da referida lavandaria. A autora não conseguia repousar o tempo suficiente e o seu estado de saúde agravou-se. A lavandaria cumpria o horário de repouso estipulado pelo Regulamento Geral de Ruído e o título constitutivo não determinava qual o fim a que se destinavam as frações, perante este exemplo, é notável dois conflitos de interesse. A jurisprudência entendeu que a Ré deveria reduzir o horário de funcionamento da lavandaria para que a Autora conseguisse repousar durante um espaço de tempo mais alargado.

O nosso Código Civil estabelece no artigo 335.º, n.º 2 *“Se os direitos forem desiguais ou de espécie diferente, prevalece o que deva considerar-se superior.”* Assim, entendemos que, face ao constitucionalmente consagrado no artigo 25.º, n.º1 e, de acordo, com o artigo 70.º do Código Civil o direito superior é sempre o direito de personalidade.

---

<sup>35</sup> V.g. Nos últimos anos abriram lojas (compradas ou exploradas por portugueses ou estrangeiros) com produtos tipicamente portugueses, tais como, o vinho do Porto, o galo de Barcelos, utensílios para a casa com fotografias ou imagens dos monumentos portugueses, etc. Este tipo de lojas vende as típicas “recordações” para os turistas.

As empresas multinacionais, que já tinham as suas filiais em Lisboa, abriram loja na baixa do Porto, tais como, a «Armani Exchange» e a «Louis Vuitton», que abrirá sucursal no Porto brevemente.

<sup>36</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de setembro de 2018, n.º do processo: 4964/14.9T8SNT.L1. S3.

Concluimos que, a tutela dos direitos de personalidade conjugada com o artigo 1346.º permite aos proprietários das frações autónomas desfrutarem do seu lar, descanso, relaxe e convívio tendo sempre de respeitar o vizinho. Os proprietários devem ser tolerantes com os restantes moradores do edifício, visto que, existem ruídos, fumos e factos semelhantes passageiros e suportáveis, fazendo parte da vida quotidiana de quem vive em edifícios submetidos em regime de propriedade horizontal.

### **1.6. A permanência dos animais de companhia no edifício**

Os animais de companhia são considerados, pela maioria das pessoas, uma fonte de alegria. Cientificamente provado<sup>37</sup> está que os animais podem contribuir para que os humanos tenham uma vida mais saudável e menos solitária.

Alguns benefícios derivados da convivência com animais consistem na prevenção de alergias, redução do risco de doenças cardiovasculares, combate ao stress e à ansiedade<sup>38</sup>, prevenção e combate de depressão, além de estimular o bom comportamento das crianças, ajudando na formação da sua personalidade, e redução dos sintomas de certas e determinadas doenças.

Apesar de todos estes benefícios, o título constitutivo pode proibir o alojamento dos animais de estimação. Antes de nos centrarmos nas partes comuns é prudente centrarmo-nos no facto de cada proprietário ter o direito pleno sob a sua fração autónoma, desde que, não viole a norma do artigo 1346.º, não transgrida o exposto no título constitutivo, e não exceda o número de animais permitido por lei<sup>39</sup> e não viole os direitos de personalidade dos vizinhos, previstos no artigo 70.º, analisados anteriormente.

---

<sup>37</sup> Cfr. CERQUEIRA, J.J. (2014, março 03). *10 vantagens dos animais de estimação*. Ptmedical. Disponível on-line em <http://www.ptmedical.pt/10-vantagens-dos-animais-de-estimacao/>. Consultado em 2019, junho 05.

<sup>38</sup> A propriedade horizontal existe em maior número nas cidades. A vida nas cidades é considerada mais stressante do que a vida nas zonas rurais.

<sup>39</sup> Cfr. Decreto Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, artigo 3.º, n.º 2.

Ainda que seja permitido, através do título constitutivo, proibir a detenção de animais de estimação nas frações, parece-nos injusto que esta regra possa aplicar-se apenas aos proprietários anteriores à data da estipulação desta conduta normativa. Por conseguinte, esta norma deveria ser de carácter geral, abstrato, coercivo e imperativo a todos os habitantes do edifício.

Contudo, não nos parece sensato<sup>40</sup> que, no título constitutivo, seja vedada a possibilidade de alojar animais de estimação sempre que algum dos condóminos necessite ter um animal que lhe preste auxílio<sup>41</sup>, no caso deste condómino padecer de cegueira, ou como defende PASSINHAS (2006)<sup>42</sup>, a título de exemplo, “...*Se um dos futuros condóminos tiver um filho autista, para cujo desenvolvimento é essencial a companhia de um cão (...) esta disposição do título ter-se-á por não aplicável.*”<sup>43</sup>.

Na nossa opinião, nenhuma norma implícita no título constitutivo, prevalece acima dos cuidados de saúde ou da segurança de qualquer condómino, caso contrário o próprio título constitutivo estaria a violar os direitos de personalidade dos condóminos. No entanto, entendemos que, na maioria dos casos não é necessário existir uma justificação para um condómino ter um animal de companhia, bastando desejar a companhia do mesmo.

Para PASSINHAS (2006) “...*as detenções de animais não abrangem os pequenos animais, como peixes, ratos, hamsters e pequenas aves, porque não são susceptíveis de causar qualquer incómodo aos condóminos vizinhos.*”<sup>44</sup>.

Portanto, poderemos considerar que estes animais de facto não causam qualquer tipo de incómodos aos restantes condóminos. Porém, existem animais considerados de pequeno porte que ainda não são considerados adoráveis e aceites pela generalidade das pessoas como animais de companhia.

---

<sup>40</sup> PASSINHAS, S. (2006, setembro). *Os animais e o regime português da propriedade horizontal*. Revista da Ordem dos Advogados – Vol. II.

<sup>41</sup> V.g. Os cães guia, no mesmo sentido, cfr. PASSINHAS, S. (2006, setembro).

<sup>42</sup> Cfr. PASSINHAS, S. (2006, setembro).

<sup>42</sup> Idem, PASSINHAS, S. (2006, setembro).

<sup>43</sup> No mesmo sentido, SILVA, T. O. (2015), p. 269.

<sup>44</sup> Cfr. PASSINHAS, S. (2006, setembro).

Ao longo dos tempos tem vindo a existir um acréscimo de procura por répteis e animais exóticos<sup>45</sup>. Os répteis, mais procurados, são as iguanas e as cobras, entre os animais mais exóticos, em especial as aranhas, há até quem sinta fascínio por tarântulas. Este fenómeno pode tornar-se perturbador para alguns condóminos causando-lhes desconforto, pânico, medo, fobia e stress.

Ora, se o proprietário de uma fração detiver como animal de estimação uma cobra, v.g. piton, e certo dia, a gaiola ficar aberta por esquecimento nada nos garante que a mesma não saia da gaiola e se escape para fora da fração, seja por debaixo das portas, janelas ou canalizações, o mesmo exemplo é válido para as tarântulas. Estas duas categorias de animais, consideradas animais pequenos não causam qualquer tipo de ruído, sons ou maus cheiros, porém, causam pânico e ansiedade aos condóminos que se deparem com elas acidentalmente.

Para evitar este tipo de situações o título constitutivo deveria estipular expressamente quais são os animais de companhia permitidos nas frações autónomas, ao inverso de proibir apenas a permanência de cães e gatos.

A proibição de alojamento dos animais de companhia não é regra em todos os edifícios submetidos ao regime de propriedade horizontal. O alojamento dos animais de estimação apenas é limitado quando estes impeçam o silêncio impossibilitando, desta forma, o repouso de alguns condóminos ou quando não sejam salvaguardadas as condições de segurança<sup>46</sup>, nem as condições de higiene, abrangendo as frações autónomas e partes comuns.

Estas condições estão previstas no Decreto Lei 314/2003, de 17 de dezembro, dispondo o artigo 3.º, n.º 1 *“O alojamento de cães e gatos em prédios urbanos (...) fica sempre condicionado à existência de boas condições do mesmo e ausência de riscos hígio-sanitários relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis ao*

---

<sup>45</sup> SIC Notícias (2018, agosto 20). *Cada vez mais os portugueses têm iguanas, cobras, ratos e aranhas como animais de estimação*. Consultado em 2019, janeiro 30.

<sup>46</sup> Cfr. O artigo 7.º, n.º1 estabelece que *“É obrigatório o uso por todos os cães e gatos que circulem na via ou lugar públicos de coleira ou peitoral, no qual deve estar colocada, por qualquer forma, o nome e morada ou telefone.”* n.º 2 *“É proibida a presença na via ou lugar públicos de cães sem estarem acompanhados pelo detentor, e sem açaime funcional”, e no caso de “...cães perigosos ou potencialmente perigosos (...) para além do açaime os animais devem ainda circular com os meios de contenção que forem determinados por legislação especial.”* (n.º 3), nos termos do DL n.º 314/2003, de 17 de dezembro.



*homem.*” Assim, através da interpretação desta norma presumimos que na falta de menção específica no título constitutivo os animais podem habitar nas frações autônomas, desde que, os donos dos animais assegurem as condições necessárias para a permanência dos animais nas partes próprias e comuns do edifício.

Estas proibições visam acautelar os direitos de personalidade, o mesmo não significa que se remova de imediato o animal da fração. Para que esta ação ocorra, é necessário o condômino (que possui um animal) responder nos termos da responsabilidade civil contratual ou extracontratual. No mesmo sentido, SILVA (2015)<sup>47</sup> entende que esta proibição “...só produz os seus efeitos se existir um nexo de causalidade entre a existência do animal e da moléstia produzida na esfera jurídica do condômino vizinho que a proibição visa acautelar.”

### **1.7. Uso e bons costumes das frações autônomas e partes comuns**

A vida em sociedade, como todos sabemos, é composta por um conjunto mais ao menos alargado a um determinado conjunto de pessoas. Em síntese, o nosso planeta está dividido em dois “mundos distintos”, designadamente o mundo ocidental e o mundo oriental. Estas duas sociedades apenas têm em comum a existência de condutas sociais. Comparativamente, podemos afirmar que os comportamentos humanos são diretamente influenciáveis pelo direito, pela religião e pela moral.

O direito pode ser definido como um conjunto de normas sociais, dado que, visa regular o ordenamento jurídico de uma dada sociedade, tendo como fontes de direito (mediatas ou imediatas) a lei, a jurisprudência, o costume e a doutrina. Consequentemente, quem infringe o direito está sujeito a uma punição podendo traduzir-se numa mera contraordenação ou crime.

Por sua vez, a religião contém em si, um caráter divino, derivado de crenças e mitos baseados num Deus, sendo este considerado, fonte mediata de condutas. A religião define o certo e o errado de determinados comportamentos, no qual, o direito

---

<sup>47</sup> SILVA, T.O. (2015), p. 271.

não tem qualquer intervenção, como por exemplo, para os católicos a ida à missa aos Domingos é uma conduta social que todos os católicos devem cumprir.

As regras sociais, designadamente, os bons costumes, em nossa opinião, provêm da moral<sup>48</sup>. A moral consiste num comportamento social, intrinsecamente ligado a cada individuo, esta ganha força do particular para o geral, ou seja, a moral de cada pessoa reflete-se na sociedade na qual o individuo se encontra inserido, sendo as próprias pessoas que delimitam a fronteira entre os atos aceitáveis e os atos reprováveis, a título de exemplo, no mundo ocidental consideramos como uma boa prática cumprimentar as pessoas que cruzam o nosso caminho diariamente, no entanto, caso as pessoas não se cumprimentem, este ato não merece proteção jurídica.

Inevitavelmente, para que seja possível existir uma relação de vizinhança harmoniosa torna-se indispensável obedecer às normas previstas na lei, no título constitutivo e no regulamento do condomínio, e em simultâneo, respeitar a religião de cada condómino, não obstante de atender às limitações do exercício dos direitos, nomeadamente, quanto à prática de usos e bons costumes da fração autónoma, previstos no artigo 1422.º, n. 2, alínea b).

Antes de analisarmos este conteúdo normativo, denotamos que, o legislador não deveria ter restringido esta norma às frações autónomas, parece-nos mais apropriado respeitar os usos e os bons costumes tanto nas partes próprias como nas partes comuns do edifício.

Em relação às partes comuns, vejamos um exemplo, em época natalícia alguns condóminos têm o costume de decorar o hall de entrada do prédio com uma árvore de Natal, caso exista um condómino muçulmano não poderá este sentir-se incomodado? E se, existissem vários condóminos com distintas religiões, cada crença comportando as suas tradições, será que os restantes condóminos gostariam de ver a decoração das partes comuns alteradas de acordo com a tradição das várias religiões?

No que diz respeito às frações autónomas, o legislador merece o nosso total acordo, devendo dar à fração apenas o uso desejado e permitido, com a limitação de não ofender o uso e os bons costumes dos restantes condóminos.

---

<sup>48</sup> No mesmo sentido, PASSINHAS, S. (2006), p. 129.

Os bons costumes das sociedades ocidentais europeias são tendencialmente homogêneas por toda a Europa. Ainda que, sendo incerta a definição acerca deste conceito, entendemos ser mais fácil analisar quais os atos que, eventualmente, não estão inseridos neste âmbito.

Destarte, os bons costumes não abrangem todas as práticas que possam desvalorizar a compra de uma fração autónoma, PASSINHAS (2006)<sup>49</sup> afirma que todo o direito de propriedade do condómino deve ser compactado quando este pratique algum ato em que *“... seja dada ao prédio uma imagem prejudicial, que interfira com outras frações autónomas, de modo a tornar degradante ou perigosa a convivência no edifício ou a desvalorizar e depreciar economicamente as outras frações autónomas.”*

Não podemos deixar de constar que a falta de um conceito de bons costumes pode resultar num abuso de direito, dependendo da moral de cada condómino.

Para que exista abuso de direito não é necessário a pessoa ter consciência dos seus atos, podendo agir de acordo com os seus valores pessoais não tendo a noção que as suas atitudes são consideradas abusivas<sup>50</sup>.

Em conformidade, o artigo 334.º determina que estamos perante um abuso de direito sempre que o titular (da fração) transcenda os limites da boa fé, os bons costumes ou o fim social ou económico do direito.

Imaginemos que, num espaço comum previsto no título constitutivo como lugares de estacionamento (onde o número de automóveis é limitado) vários condóminos, que habitam na mesma fração, decidem estacionar os seus automóveis diariamente, ocupando a zona permanentemente sem que os outros condóminos das restantes frações tenham qualquer oportunidade de lá estacionar os seus automóveis. Neste caso, os condóminos não violam o título constitutivo, até podem estar de boa fé, mas os seus comportamentos consideram-se abusivos, visto que, têm o direito de

---

<sup>49</sup>Cfr. PASSINHAS, S. (2006), p. 130.

<sup>50</sup> Estabelece o Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 28 de junho de 2007, n.º do processo: SJ20070628019647, referindo *“Para que haja abuso de direito, na concepção objectiva, não se exige que o titular do direito tenha consciência de que o seu procedimento é abusivo, basta que tenha a consciência de que, ao exercer o direito, está a exceder os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo seu fim social ou económico, basta que objectivamente esses limites tenham sido excedidos de forma evidente.”*

estacionar o seu automóvel, mas não podem impedir que os restantes comproprietários do edifício tenham a mesma oportunidade de estacionar lá as suas viaturas.

## CAPÍTULO II

### 2. A HARMONIA ENTRE O ALOJAMENTO LOCAL E A PROPRIEDADE HORIZONTAL

Nas últimas décadas do século XX e a par do início do século XXI, poucos eram os habitantes dos centros das áreas metropolitanas do país, nomeadamente, de Lisboa e Porto.

Durante o dia, estas duas urbes encontravam-se repletas de trânsito e movimento, de segunda feira a sexta feira. Porém, quando as pessoas regressavam às suas habitações<sup>51</sup>, após um longo dia de trabalho, as cidades permaneciam desertas, silenciosas e sombrias.

Em particular na cidade do Porto, no meio de ruelas e calçadas, era visível a quantidade de prédios abandonados, apartamentos degradados, locais isolados, que outrora teriam sido ocupados.

A par do crescimento de insegurança desencadeado pelo terrorismo<sup>52</sup>, em várias cidades europeias, Portugal começou a ser eleito como o refugio de muitos turistas.

---

<sup>51</sup> Cfr. MATOS, H. (2018, outubro 10). *O casamento do ministro e a união de facto do Governo*. Observador. “Em regra geral, a maioria das habitações localizavam-se nas periferias das grandes cidades. Sendo certo que, os imóveis que atualmente funcionam como alojamento local estavam, maioritariamente, desabitados antes de serem transformados em alojamentos turísticos. A Associação da Hotelaria, e Similares de Portugal (AHRESP) em parceria com o Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE) e a Sítios concluiu que cerca de 60% dos prédios estavam devolutos antes do funcionamento desta atividade.”.

<sup>52</sup> Cfr. MOURATO, P. (2014, fevereiro 15). *Portugal poderá ser alternativa para turistas israelitas*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, junho 05.

Assim, face ao crescimento de turismo, em meados de 2012, o aeroporto Francisco Sá Carneiro aumentou o número de rotas com várias companhias aéreas promovendo e aumentando de forma acentuada o turismo em Portugal<sup>53</sup>.

Desta forma, a procura pelo alojamento local aumentou drasticamente, alterando e revitalizando as áreas metropolitanas. Essencialmente, a cidade de Lisboa e Porto depararam-se com grandes obras de remodelação dos prédios e frações autónomas.

Consequentemente, os prédios encheram-se de luz, vida e movimento, proporcionando oportunidades de alojamento, maioritariamente a turistas.

Por efeito, as famosas lojas e cafés da Europa quiseram ocupar o seu lugar na Cidade Invicta e em Lisboa. Um novo ciclo se criou, inverteu-se a lei da oferta e da procura, escasseando a oferta e aumentando a procura do mercado imobiliário.

## **2.1. Conceito de alojamento local**

O alojamento local consiste numa prestação de serviços de alojamento temporário, nos termos do artigo 2.º da Lei 62/2018, de 22 de agosto.

Esta norma restringe a sua aplicação a turistas. Contudo, entendemos ser necessário interpretar este conteúdo normativo em sentido amplo, sendo que, o alojamento temporário pode ser requisitado por turistas (na sua maioria), mas também por empresários ou pessoas que pretendam deslocar-se a um determinado local para tratamentos e cuidados de saúde, e ainda, estudantes universitários, visto que, a nova lei não colocou limite temporal para a prática deste instituto.

O alojamento local acarreta conflitos entre a vizinhança, nomeadamente, no que diz respeito ao fim a que se destinam as frações autónomas. Frequentemente, os proprietários das frações autónomas pretendem exercer a atividade de alojamento

---

<sup>53</sup> Cfr. REBELO, A.R. (2018, dezembro 18). *Ryanair anuncia nova rota a partir do Porto*. Dinheiro Vivo. Consultado em 2019, junho 05.

local. No entanto, os condóminos demonstram-se apreensivos a este tipo de prática nos prédios, resultando em opiniões divergentes.

Por um lado, alguns condóminos aceitam que o alojamento local se destina à habitação. Por outro lado, existem condóminos que só admitem que o alojamento local se trata de um ato de alojar e, pode estar inserido num ato de comércio, não tolerando assim a existência do mesmo em frações autónomas destinadas à habitação.

Os condóminos, por vezes, pretendem impedir a prática deste tipo de estabelecimentos sempre que as frações se destinem apenas à habitação, só admitindo a prática de alojamento local quando o título constitutivo mencione o fim ao comércio, de acordo com o artigo 1418.º, n.º 2, alínea a) e artigo 1422.º, n.º2, alínea C)<sup>54</sup>.

Em primeiro lugar, começamos por definir a palavra habitação. Atualmente, de acordo com o dicionário<sup>55</sup>, habitação consiste numa ação ou efeito de habitar, remetendo para o lugar ou casa onde se habita, reforçando que é o local onde a pessoa tem o seu domicílio ou residência.

O conceito de habitação pressupõe que habitar seja um ato de média a longa duração. O nosso domicílio define-se como o nosso lar, ou seja, o espaço onde regressamos frequentemente depois de um dia de trabalho, uma viagem ou qualquer situação com que nos deparemos.

Para reforçar esta definição basta pensarmos onde recebemos a nossa correspondência postal, e ainda o imóvel que registamos como sendo a nossa habitação.

O Tribunal da Relação do Porto<sup>56</sup>, em acórdão de 15 de setembro de 2016, profere que *“O conceito de habitação é mais amplo ou intenso. O turista é alguém que está de passagem, que se desloca para conhecer ou visitar outros locais e que vai*

---

<sup>54</sup> O Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão emitido em 20 de outubro de 2016, n.º do processo: 12579-16.0T8LSB.L1-8, conclui que *“Se um condómino dá à sua fracção um uso diverso do fim a que, segundo o título constitutivo da propriedade horizontal, ela é destinada, ou seja, se ele infringe a proibição contida no artigo 1422º nº 2 alª c) do Código Civil, o único remédio para essa afectação é a reconstituição natural (afectação da fracção em causa ao fim a que ela estava destinada).*

*-Destinando-se a fracção autónoma, segundo o título constitutivo, a habitação, não lhe pode ser dado outro destino (alojamento mobilado para turistas) sendo para tanto irrelevante o licenciamento do local para a actividade comercial...”.*

<sup>55</sup> VAZA, A.C.F.R. & AMOR, E.M.M. (2018). *Dicionário da Língua Portuguesa*. Alfragide. Texto, p. 593.

<sup>56</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 15 de setembro de 2016, n.º do processo: 4910/16.5T8PRT-A. P1.

*regressar ao espaço onde tem organizada a sua vida e onde habita. Por isso, o turista não habita nos locais onde se hospeda ou aloja, ele apenas pernoita e descansa nesses locais para satisfação das suas necessidades de sono e repouso, aí guardando, durante o tempo da estadia, os bens indispensáveis à viagem que está a fazer, em conformidade está o acórdão proferido em 10 de janeiro de 2019<sup>57</sup>.*

No mesmo sentido o Tribunal da Relação do Porto<sup>58</sup>, em acórdão de 27 de abril de 2017, entende que *“o conceito de habitação se reporta ao sitio onde o condómino ou o arrendatário têm um centro de vida doméstica, pequeno ou grande, temporário ou permanente mas, ainda assim, algo que não esteja totalmente desligado desse centro de vida.”*

Em segundo lugar, é necessário definirmos o que se considera por alojamento. O alojamento denomina-se pelo ato de alojar. Ora, o verbo alojar<sup>59</sup> remete-nos para a ideia de pernoitar, acomodar. Assim, o alojamento insere-se num curto espaço de tempo.

Neste sentido o Tribunal da Relação do Porto<sup>60</sup>, no referido acórdão de 15 de setembro de 2016, considera que, *“o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação. Habitar é algo mais do que apenas alojar, mas inclui todos os actos e utilidades característicos do conceito de alojar. Proporcionar habitação é mais do que alojar, mas é também alojar. Nesse contexto, sendo certo que quem pode o mais deverá poder o menos, a utilização para alojamento temporário de turistas não diverge da utilização para habitação (de não turistas ou mesmo de turistas), porque a pessoa alojada não pratica no local de alojamento algo que nela não pratique quem nele habita: dorme, descansa, pernoita, tem as suas coisas.”* Uma vez mais, o acórdão emitido pelo Tribunal da Relação do Porto, em 10 de janeiro de 2019, profere em conformidade com o acórdão citado, visto que, o acórdão elaborado em 15 de setembro de 2016 foi

---

<sup>57</sup> Tribunal da Relação do Porto, acórdão proferido em 10 de janeiro de 2019, n.º do processo: 25192/16.3T8PRT.P1.

<sup>58</sup> Cfr. Tribunal da Relação do Porto, em acórdão de 27 de abril de 2017, n.º convencional 13721/16.7T8PRT.P1.

<sup>59</sup> VAZA, A.C.F.R. & AMOR, E.M.M. (2018). *Dicionário da Língua Portuguesa*. Alfragide. Texto, p. 82.

<sup>60</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 15 de setembro de 2016, n.º do processo: 4910/16.5T8PRT-A. P1.

relatado pelo desembargador Aristides de Almeida, adjunto no acórdão proferido em 10 de janeiro do presente ano.

Porém, discordamos da afirmação defendida por estes dois acórdãos, questionando como poderá o alojamento ser considerado habitação se não recebemos a nossa correspondência no local onde passamos férias? A título de exemplo, a nossa morada fiscal não está atribuída ao espaço onde nos alojamos, mas sim onde habitamos.

Quando nos ausentamos do nosso domicílio, por uns dias, e indicamos a nossa morada não nos referimos ao sítio onde ficamos alojados ou hospedados, a morada da residência que revelamos será sempre aquela em que temos a nossa habitação.

Em terceiro lugar, o alojamento local pode ainda ser considerado um ato de comércio, sendo que este ato se define como uma aquisição a título oneroso de um bem móvel ou imóvel, mediante prestação pecuniária ou de um direito sobre o mesmo, que se realiza com vista a lucrar com a respetiva alienação. O Tribunal da Relação de Lisboa<sup>61</sup>, em acórdão emitido em 20 de outubro de 2016, sustenta que o proprietário que exerça a atividade de alojamento local na sua fração pratica um ato de comércio *“oferecendo um serviço, mediante determinado preço, com vista ao lucro, em tudo semelhante ao um hotel, a uma pensão, a um hostel, aproveitando-se os seus clientes dos espaços comuns do condomínio, designadamente da piscina.”*

Com base na decisão do acórdão anterior, o Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 28 de março de 2017<sup>62</sup>, considerou a ação improcedente, salientando que o facto de um proprietário *“ceder onerosamente a sua fração mobilada a turistas constituir um acto de comércio não significa que na fracção se exerça o comércio, pois a cedência destina-se à habitação.”*

O fim a que uma fração se destina seria para habitação e não para a prática de comércio. Para que a definição se torne mais concisa, o Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 28 de março de 2017, exemplifica que *“Uma imobiliária, quando celebra contratos de arrendamento das fracções que administra, pratica actos de comércio, mas*

---

<sup>61</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido em 20 de outubro de 2016, n.º do processo: 12579-16.OT8LSB.L1-8.

<sup>62</sup> Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 28 de março de 2017, n.º do processo: 12579/16.OT8LSB.L1. S1.



*o fim das mesmas não tem que ser o comércio, podendo ser a habitação, comércio ou indústria, em consonância com o que consta do respectivo título constitutivo da propriedade horizontal.”*

Face ao exposto admitimos que, embora se pratique uma atividade comercial com a exploração da fração autónoma no âmbito do alojamento local, não se pratica na mesma o ato de comércio, no entanto, em opinião desconforme com o Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 28 de março de 2017 entendemos que, também não é exercida a habitação, estaremos perante o ato de alugar.

O presidente da ALP<sup>63</sup>, Luís Menezes Leitão, entende que *“...as frações autónomas estão destinadas a dois fins: a habitação, que são os apartamentos, ou o comércio, que são as lojas. Ora, é evidente que o turista não pode ficar numa loja, isso não existe, terá que ficar nas frações destinadas à habitação e naturalmente que o que o turista faz é fazer habitação por curtos períodos.”*<sup>64</sup>

Na nossa opinião, não poderemos analisar a questão desta forma, atendendo ser frequente a localização de escritórios, consultórios, galerias de arte, etc. em frações autónomas, e não apenas em lojas que se encontram sempre em espaços construídos para o efeito, ficando localizadas no rés do chão do edifício.

Ainda assim, concordamos com o autor, na medida em que, embora exista uma prestação de serviços e uma atividade comercial, existem atos praticados por turistas idênticos aos atos praticados por habitantes de determinado condomínio. Porém, existem ainda atos praticados por turistas que podem não agradar aos condóminos, dado que, estes têm as suas rotinas e necessidades que em nada se assemelham com as atividades de quem goza descontraidamente das suas férias.

Porventura, caso o alojamento local seja definido como um ato de comércio estaremos a adotar o ponto de vista do Tribunal da Relação de Lisboa, acórdão de 20 de outubro de 2016<sup>65</sup>, do Tribunal da Relação do Porto<sup>66</sup>, em acórdão proferido em 27 de

---

<sup>63</sup> Associação Lisbonense de Proprietários.

<sup>64</sup> LUSA (2017, maio 17). *Alojamento local em condomínios opõe associações de proprietários*. Diário de Notícias.

<sup>65</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido em 20 de outubro de 2016, n.º do processo: 12579-16.0T8LSB.L1-8.

<sup>66</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 27 de abril de 2017, n.º do processo: 13721/16.7T8PRT.P1.

abril de 2017 e do Tribunal da Relação do Porto<sup>67</sup>, em 11 de abril de 2018, afirmando que a fração destinada à habitação ficará vedada à prática de alojamento temporário, considerando que, habitar seja um espaço onde as pessoas detêm uma vida doméstica com a necessidade de tranquilidade e sossego, não cabendo nela o alojamento local.

O presidente da ANP<sup>68</sup>, António Frias Marques, entende que o alojamento local se define como um ato de comércio. Para completar a sua opinião menciona que o *"...alojamento local, tem de ser feito num sítio que esteja licenciado para o efeito, que não é um condomínio que está licenciado para habitação"*.<sup>69</sup>

Face ao exposto, alcançámos que, o estabelecimento de alojamento local resulta numa atividade económica, tratando-se de um contrato bilateral, praticado a título oneroso sobre um bem imóvel, que se realiza, para que o proprietário da fração aufera lucro respetivo pela alienação da coisa.

No mesmo sentido, considerou o Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 20 de outubro de 2016<sup>70</sup>, e ainda, o Tribunal da Relação do Porto, em acórdão de 27 de abril de 2017, partindo do princípio de que a atividade de alojamento local é um ato de comércio que visa o lucro, sendo classificado por atividade económica.

Deste ponto de vista, sempre que uma fração seja utilizada para desenvolver a prática da atividade turística numa fração destinada unicamente à habitação estaríamos a violar o artigo 1422.º, n.º 2 alínea c), dando um uso diferente do fim a que a fração se destina, tendo como única solução a reconstituição natural<sup>71</sup> ou a modificação do fim a que se destina o título constitutivo, tendo que, existir o consentimento entre todos os condóminos, nos termos do artigo 1419.º, n.º 1.

Sempre que o título constitutivo seja omissivo quanto ao fim a que a fração se destina as atividades económicas são permitidas, desde que, o edifício ou a fração

---

<sup>67</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 11 de abril de 2018, n.º do processo: 24471/16.4T8PRT.P1.

<sup>68</sup> Associação Nacional de Proprietários.

<sup>69</sup> LUSA (2017, maio 17) *Alojamento local em condomínios opõe associações de proprietários*. Diário de Notícias.

<sup>70</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 27 de abril de 2017, n.º do processo: 13721/16.7T8PRT.P1

<sup>71</sup> Idem, acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 27 de abril de 2017.

disponha de uma autorização de utilização emitido pela câmara municipal, aprovando determinada fração para o fim específico<sup>72</sup>.

Concluimos que o alojamento local consiste numa atividade económica, prestando serviços a quem deseje ficar alojado por um certo e determinado espaço de tempo. Para reforçar esta ideia o Tribunal da Relação do Porto, em acórdão de 10 de janeiro de 2019 refere que *“O contrato de prestação de serviços é apenas o modo como a utilização é proporcionada a terceiros...”* no alojamento local estabelecido em frações autónomas o único serviço prestado é o próprio ato de alojamento, no mesmo sentido menciona o acórdão aqui designado que *“o prestador de serviço limita-se a proporcionar ao turista o local de alojamento, os seus cómodos, mobiliário e equipamento doméstico, franqueando-lhe o acesso e a utilização do mesmo e cobrando a respectiva remuneração.”*.

Porém, o mesmo não significa que a prática deste instituto não mereça o nosso apoio para que o alojamento local possa ser permitido em edifícios, visto que, os benefícios que esta prática comporta são maiores que os malefícios que acarreta, sendo que, o conceito de alojar se assemelha ao conceito de habitação, cada qual apresentando as suas especificidades, conforme mencionadas anteriormente.

Com base na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, entendemos que a mesma não proíbe o estabelecimento de alojamento local em frações autónomas, sendo certo que esta lei prevê o estabelecimento de alojamento local em apartamentos, conforme o disposto no artigo 3.º, n.º 1, alínea b)<sup>73</sup>. Contudo, este direito pode cessar caso provado seja que este instituto perturba as condições de vida no prédio, de acordo com o artigo 9.º, n.º 2, da mencionada lei<sup>74</sup>, cancelando-se o registo do estabelecimento, conforme

---

<sup>72</sup> Cfr. OLIVEIRA, F. P., PASSINHAS, S. & LOPES, D. (2018). *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*. 1.ª Edição. Coimbra. Almedina, p. 44.

<sup>73</sup> Cfr. Tribunal da Relação do Porto, em acórdão proferido em 10 de janeiro de 2019, afirma que a Lei *“adopta um conceito mais alargado para a caracterização deste tipo de estabelecimentos... Da não existência de norma com conteúdo equiparado ao do citado artigo 4.º, n.º 4 para a exploração da actividade de alojamento local em prédio constituído em propriedade horizontal decorre que o exercício dessa actividade não depende de prévia autorização dos demais condóminos, sendo que o direito de estes se oporem à mesma só pode ter por fundamento a verificação do circunstancialismo previsto no artigo 9.º, n.º 2 da referida Lei e de acordo com os apertados condicionalismos aí definidos.”*.

<sup>74</sup> Cfr. Artigo 9.º, n.º 2 *“...a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso*

mencionado anteriormente<sup>75</sup>. Por consequência, o Tribunal da Relação do Porto<sup>76</sup>, em acórdão de 10 de janeiro de 2019, afirma *“Com efeito, o direito ao descanso e à tranquilidade na sua própria habitação são dimensões do direito de personalidade de qualquer pessoa, pelo que sempre que esse direito seja violado ou posto em crise, o seu titular pode accionar os mecanismos de defesa do direito que a ordem jurídica coloca à sua disposição, pelo que a proibição de utilização para alojamento de turistas apenas porque estes podem – e muitas situações haverá em que isso não sucede porque os turistas também podem ser pessoas respeitáveis, respeitadoras e cuidadosas – vir a perturbar esses direitos de personalidade seria excessiva e desproporcionada”*.

Em nosso entender, parece-nos que a solução para evitar conflitos entre vizinhança seria criar uma norma que destine as frações autónomas à habitação e ao alojamento temporário.

Na nossa opinião proibir o alojamento local nas frações autónomas seria colocar um entrave ao crescimento urbano, e à economia, originando uma limitação ao direito de propriedade sob a fração autónoma, nos termos do artigo 1305.º <sup>77</sup> conjugado com o artigo 1420.º, n.º 1<sup>78</sup>, no entanto, a exploração do alojamento local em frações autónomas reflete-se, inevitavelmente, nas zonas comuns do prédio colocando em causa o direito de compropriedade de todos os condóminos, em conformidade o Tribunal da Relação do Porto<sup>79</sup> de 11 de abril de 2018 entende que *“Não se enjeita o reconhecimento de que isso compreende uma limitação ao exercício do direito de propriedade do dono da fracção que a pretende destinar a alojamento local. Mas essa limitação decorre expressamente da inserção da sua fracção num prédio constituído em*

---

*dos condóminos, pode opor -se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fracção, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.”*

<sup>75</sup> Subcapítulo 1. 3..

<sup>76</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10 de janeiro de 2019, n.º do processo 25192/16.3T8PRT.P1.

<sup>77</sup> Cfr. Artigo 1305.º *“O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.”*

<sup>78</sup> Cfr. Artigo 1420.º, n.º 1 *“Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.”*

<sup>79</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11 de abril de 2018, n.º do processo: 24471/16.4T8PRT.P1.

*propriedade horizontal, onde outros indivíduos detêm também fracções e direitos partilhados sobre partes comuns.”.*

Em sentido contrário o Tribunal da Relação de Lisboa de 20 de outubro de 2016<sup>80</sup>, afirma que é o explorador da atividade de alojamento local que *“viola a lei, praticando uma atividade comercial numa fracção de uso exclusivamente habitacional.”* Entendemos que apenas poderia existir um abuso de poder por parte do proprietário no que diz respeito às partes comuns.

O proprietário da fracção apenas violaria a lei caso o conceito de habitação divergisse por completo do conceito de alojamento, no entanto, estas atividades são semelhantes sempre que exista senso-comum e as condutas sociais sejam cumpridas.

Por sua vez, atendendo que não existe nada que não produza impactos negativos iremos abordar nos próximos capítulos algumas desvantagens, riscos e soluções sobre a prática desta atividade.

## **2.2. O alojamento local e o arrendamento habitacional**

### *2.2.1. Arrendamento como fonte de alojamento*

Até à criação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março<sup>81</sup> o turismo de curta duração, se não reunisse as condições para constituir a modalidade de empreendimento turístico, designava-se por arrendamento temporário.

Na nossa opinião, o arrendamento de habitação é fonte mediata de alojamento local, na medida em que este instituto pode assentar deste tipo de arrendamento, apresentando várias semelhanças com o mesmo. Neste sentido, o acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto<sup>82</sup>, de 11 de abril de 2018, refere que *“o conceito de habitar em determinado imóvel ou fracção é perfeitamente compatível com soluções de*

---

<sup>80</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido em 20 de outubro de 2016, n.º do processo: 12579-16.OT8LSB.L1-8.

<sup>81</sup> Surge o conceito de alojamento local.

<sup>82</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11 de abril de 2018, n.º do processo: 24471/16.4T8PRT.P1.

*locação, onde a actividade de habitar é desenvolvida pelo locatário, com a partilha da habitação, ou com o recebimento de hóspedes, entre outras.”* Não concordamos totalmente com esta afirmação, tendo em conta que, as pessoas que se instalam nas frações por um curto período apenas alojam nas mesmas, enquanto que, os locatários habitam nas frações.

Por outro lado, os turistas teriam como opção alojarem-se em empreendimentos turísticos, como por exemplo, hotéis, residenciais ou aparthotéis, ou seja, edifícios construídos com o único fim de os alojar.

Destarte, entendemos que, temos como fontes de alojamento local o arrendamento habitacional e os empreendimentos turísticos, sendo o alojamento local um instituto “misto”.

### *2.2.2. Arrendamento habitacional versus alojamento local*

O arrendamento e o alojamento local apresentam vários fatores distintivos, sendo que o primeiro conceito se destina a alojar pessoas que pretendam arrendar o imóvel quando estas desejem constituir naquele espaço a sua morada. Deste modo, os arrendatários colocam na fração todos os seus bens pessoais, como se fossem os reais proprietários da fração.

Ao inverso, no âmbito do segundo instituto, os turistas possuem apenas os bens essenciais para permanecerem alojados por um curto período, deixando no seu lar a maior parte dos seus bens pessoais, a título de exemplo, um turista não coloca na sua bagagem todas as suas roupas, todas as suas joias, todo o seu calçado, nem carrega consigo o seu mobiliário.

A diferença entre o arrendamento e o alojamento local é delimitada, também, a nível fiscal<sup>83</sup> visto que, os estabelecimentos de alojamento local são tributados pela

---

<sup>83</sup> Cfr. O Tribunal da Relação do Porto, emitido em de 27 de abril de 2017, n.º do processo 13721/16.7T8PRT.P1, analisa que *“Com o exercício de uma actividade no âmbito da categoria B de IRS, o empresário em nome individual, que opera o estabelecimento de alojamento local, passa a ser obrigado a estar registado para efeitos de IVA (ao contrário do que acontece com a categoria F de IRS).*

categoria B como uma atividade empresarial nos termos do artigo 3.º do CIRS<sup>84</sup>, enquanto que, o arrendamento é tributado pela categoria F como rendimentos prediais.<sup>85</sup>

Este fenómeno deve-se à própria atividade exercida no estabelecimento de alojamento local, ou seja, este instituto caracterizado como prestação de serviços engloba a estadia e os serviços de limpeza e, em alguns casos, a receção.

Não nos restam dúvidas de que o alojamento local deriva diretamente do arrendamento, entendemos ainda que, o alojamento local se considera uma das formas de arrendamento, ainda que, apresente as suas especificidades. Ao alojar alguém numa fração por um determinado espaço de tempo, a troco de uma prestação pecuniária é uma forma de arrendar a fração.

Porém, não nos parece possível o exercício da indústria habitacional por parte do arrendatário, salvo com o consentimento expresso do proprietário da fração autónoma. No mesmo sentido, em acórdão o Tribunal da Relação do Porto<sup>86</sup> de 15 de setembro de 2016, baseando-se na opinião de Sandra Passinhas, menciona que *“o regime jurídico do contrato de arrendamento regula a relação jurídica entre o proprietário e o terceiro a quem ele cede contratualmente o direito ao gozo da coisa (o arrendatário).”* Por outro lado, o alojamento local *“diz respeito ao direito real constituído em regime de propriedade horizontal e à relação que se estabelece entre os vários titulares desse direito, a qual não é contratual.”*

*O argumento de que se o arrendatário habitacional pode exercer no arrendado indústria doméstica ou ter hóspedes (...) sem estar a violar o fim habitacional do contrato e incorrer em incumprimento do mesmo, o proprietário deverá poder gozar de igual faculdade, não pode, parece-nos, ser aqui ser usado porque o que está em causa não é*

---

*Este regime fiscal acentua a diferença entre o alojamento local e o arrendamento residencial. Enquanto este é considerado uma locação passiva, aquele é considerado uma locação activa, que inclui prestações de serviços complementares à mera locação do espaço. Tratam-se de actividades económicas distintas a do arrendamento residencial e a do alojamento local.”*

<sup>84</sup> Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, Cfr. Códigos Tributários (2019).

<sup>85</sup> No mesmo sentido, PAISANA, L.<sup>85</sup> considera que o alojamento local, sendo uma atividade comercial, não pode ser tratado como uma atividade de arrendamento. ANTUNES, R.P & VINHA, N. (2018, julho 18). *Alojamento Local. O que muda, porque muda e os riscos da mudança*. Observador.

<sup>86</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 15 de setembro de 2016, n.º do processo 4910/16.5T8PRT-A. P1.

*o regime jurídico da utilização que o arrendatário pode fazer – nos termos do contrato - mas o regime jurídico da utilização que o proprietário pode fazer e, como todos aceitaremos com facilidade, o proprietário só pode fazer do edifício ou fracção autónoma a utilização que estiver autorizado a fazer e não é a celebração de um contrato de arrendamento que lhe vai permitir transferir para o arrendatário faculdades de utilização que não estiverem contidas no seu direito de propriedade e indirectamente passar a ter, por maioria de razão, faculdades de utilização que não estavam autorizadas só porque um arrendatário delas poderia supostamente usufruir – cf. neste sentido Sandra Passinhas, in A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 2.ª edição, Almedina, pág. 134 e seguintes -. ”<sup>87</sup>. Ainda no mesmo sentido, entende também o Tribunal da Relação do Porto<sup>88</sup>, em 10 de janeiro de 2019 que “...não é a celebração de um contrato de arrendamento que lhe vai permitir transferir para o arrendatário faculdades de utilização que não estiverem contidas no seu direito de propriedade...”.*

### 2.2.3. A pressão imobiliária

A procura de alojamento, inevitavelmente, traduz-se no aumento do valor patrimonial dos imóveis.

Grande parte dos proprietários de frações autónomas que detinham os seus imóveis arrendados decidiram não renovar os contratos, ou em alternativa, aumentaram o preço das rendas, nos quais os inquilinos não conseguem cobrir as despesas, sendo obrigados a procurar outro lugar para morar.

Em 2012, através da implementação do sistema «*Golden Visa Portugal*», os investidores estrangeiros passam a ter a sua “oportunidade de ouro” para investir nos grandes centros urbanos, nomeadamente, Porto e Lisboa, com investimentos mínimos

---

<sup>87</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 15 de setembro de 2016, n.º do processo 4910/16.5T8PRT-A. P1.

<sup>88</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10 de janeiro de 2019, n.º do processo 25192/16.3T8PRT.P1.



de quinhentos mil euros ou até mesmo de trezentos e cinquenta mil euros<sup>89</sup>, caso pretendam proceder a obras de modificação e reparação dos espaços urbanos, que tenham sido construídos à mais de trinta anos, podendo optar por arrendar os mesmos. A maioria dos investidores são Chineses, em escalas menores Brasileiros, alguns Turcos e, por último, Africanos.

Este fenómeno da pressão imobiliária acarreta problemas e consequências graves para a população que vive nos centros das áreas metropolitanas, na medida em que, os inquilinos que se vêm forçados a abandonar as frações e vão sendo mais ao menos encapitados têm sido vítimas de ameaças, e por vezes, repentinamente vêm as suas habitações a arder havendo, por vezes, indícios de que os incêndios tenham origem criminosa. A título de exemplo, no passado dia 2 de março de 2019, um incêndio destruiu um prédio no centro da cidade do Porto durante a madrugada, provocando cinco feridos e um morto<sup>90</sup>. De acordo com entrevista prestada pelas vítimas, estas já teriam sofrido várias ameaças para deixar o imóvel, tendo-lhes sido comunicado por cinco homens corpulentos que, caso não saíssem do edifício a bem, teriam de sair a mal<sup>91</sup>, tendo elas acrescentado.

Infelizmente, de acordo com uma reportagem emitida pela SIC<sup>92</sup> situações como estas, desde 2016, têm vindo a aumentar, afetando, maioritariamente, idosos com reduzidas reformas ou famílias que subsistem com rendimentos baixos.

Sendo certo que, para as pessoas em idades mais avançadas torna a saída das habitações dolorosa e muitas vezes de impossível adaptação, não nos podemos olvidar que existe uma ligação emocional forte associada ao conceito de lar.

Para colmatar este conflito foi aprovado, no dia 14 de fevereiro de 2019, o decreto lei sobre o Direito Real de Habitação Duradoura, permitindo às pessoas a residência vitalícia nos imóveis arrendados, desde que, os arrendatários paguem

---

<sup>89</sup> Estes valores podem sofrer uma redução de 20%, fora dos centros urbanos.

<sup>90</sup> OLIVEIRA, S.A. (2019, março 02). *Incêndio em prédio no centro do Porto faz um morto e cinco feridos*. Observador. Consultado em 2019, abril 04.

<sup>91</sup> ALVES, M. (2019, abril 04). *A Cidade e o Medo*. Grande Reportagem SIC. Jornal da Noite. Emitido em 2019, abril 04.

<sup>92</sup> Idem, ALVES, M. (2019, abril 04). *A Cidade e o Medo*.

inicialmente uma caução entre dez por cento a vinte por cento sobre o valor do imóvel e pagamento mensal de uma quantia onerosa.

Sumariamente, o Direito Real de Habitação Duradoura consiste numa forma de arrendamento vitalício, caso as partes optem por esta nova modalidade de habitação.

Contudo, João Matos Fernandes, Ministro do Ambiente e da Transição Energética, considera que este conceito não se insere na definição de arrendamento nem existe a propriedade sobre o imóvel.<sup>93</sup>,

Para Luís Menezes Leitão este novo direito real não traz qualquer novidade, opinião com a qual concordamos, visto que *"...se alguém quiser hoje ter um direito real para ter habitação vitaliciamente, inclusivamente ter um direito que é renunciável, já tem esses direitos no Código Civil à sua disposição"*<sup>94</sup>.

Desta forma, com a junção do usufruto<sup>95</sup> e o direito à habitação, entendemos que, o legislador pretendeu apenas colocar à disposição da pessoa média esta solução, e não criar uma forma de habitação.

Embora, o Direito Real de Habitação Duradoura não nos pareça ser a melhor forma de resolução dos problemas, atendendo que, para quem procura um imóvel para habitar, esta seria uma boa solução pois acabaria com o problema levantado anteriormente, este instituto na prática não nos parece que tenha grande procura, sendo certo que, poucos serão os proprietários que desejam arrendar um imóvel para toda a vida.

O proprietário teria uma fonte de rendimento estável, sendo esta uma forma de investimento rentável, mas não nos parece que seja do agrado do proprietário saber que não poderá voltar a ter a posse do imóvel se esta se tornar vontade sua, ou eventualmente, necessitar de habitar nele.

Além do exposto, o inquilino paga inicialmente uma caução sobre o valor do imóvel àquela data, prejudicando economicamente o proprietário no caso de o valor patrimonial do imóvel aumentar.

---

<sup>93</sup> LAVADINHO, R. (2019, fevereiro 14). *Direito Real de Habitação Duradoura desagrada a inquilinos e proprietários*. Jornal de Notícias. Consultada em, 2019, fevereiro 15.

<sup>94</sup> Idem, LAVADINHO, R. (2019, fevereiro 14).

<sup>95</sup> LEITÃO, L.M.T. (2018), p. 33, entende que, o contrato de renda vitalícia pode resultar do usufruto.

A solução que nos parece mais justa seria o Direito Real de Habitação Duradoura ser (ele próprio) uma forma de arrendamento vitalício limitado podendo ambas as partes ter legitimidade para rescindir o contrato em circunstâncias excepcionais.

Assim, deveria existir uma norma que estabelecesse que o proprietário poderia colocar termo ao contrato nos casos em que haja a necessidade de o habitar.

Ora, neste âmbito de atuação, quem desistisse do contrato teria de devolver o valor da caução, acordado inicialmente, em dobro ou conforme os dez a vinte por cento (sobre a percentagem acordada na altura do negócio jurídico), porém, com a devida atualização do valor patrimonial do imóvel.

Concluimos que, uma das soluções sustentáveis, seria colocar um entrava ao investimento estrangeiro, na medida em que, a compra deveria estar limitada aos imóveis desocupados, salvo com o acordo dos inquilinos.

Se o inquilino não aceitasse qualquer proposta para mudança de habitação, o investidor não poderia forçar a saída do mesmo, e se, eventualmente, existissem danos patrimoniais ou não patrimoniais para o inquilino o investidor teria o seu visto «*Golden*» suspenso, caso estes fossem condenados pelo Tribunal.

Caso os proprietários das frações (nacionais ou de nacionalidade estrangeira) fossem absolvidos, não nos parece que haja outra solução, senão obrigar os arrendatários a sair das frações, não sendo admissível que os proprietários não possam usar, fruir e gozar dos seus plenos direitos, dentro dos limites legalmente estabelecidos.

Porém, entendemos que, para diminuir a angustia e o sofrimento causado pela mudança de residência em idosos que habitaram toda a sua vida naquela morada, estes deveriam ter um acompanhamento e tratamento psicológico, de forma a minimizar os impactos sociais negativos, pelo qual não se pode responsabilizar os proprietários da fração.

#### 2.2.4. O usufruto como forma de alojamento

Uma questão atual que, ganhando cada vez mais relevância, ainda não foi objeto de jurisprudência conhecida, prende-se com a possibilidade de o arrendatário utilizar o imóvel para desenvolver nele a atividade de alojamento local.

Ao analisarmos o artigo 1439.º, atendemos que o direito é *gozado temporariamente*, visto o usufruto não poder ser concedido num prazo superior a trinta anos quando seja atribuído a uma pessoa coletiva, ou no caso de ser atribuído a uma pessoa singular, o usufrutuário (arrendatário) vê o seu direito de usufruto cessar à data da sua morte, nos termos do artigo 1443.º.

No que diz respeito à *a sua forma ou substância*, a doutrina não é uniforme, LEITÃO (2018) e ASCENSÃO (1978)<sup>96</sup>, sustentam que, no artigo 1439.º *faz parte do próprio título de usufruto*, interpretando que a norma 1446.º apresenta um carácter supletivo.<sup>97</sup>

Em opinião contrária, CORDEIRO (1993)<sup>98</sup> afirma que, o artigo 1439.º não contém em si um conteúdo imperativo, não estando o usufruto limitado a respeitar a forma e a substância, somente terá de o fazer respeitando o destino económico (da fração).

A nosso ver, o artigo 1439.º apresenta-se como uma norma supletiva, visto que, não é uma obrigação submeter os imóveis ao usufruto, no entanto, quem quiser gozar plenamente e temporariamente uma coisa alheia, não pode violar o conteúdo normativo expresso no artigo 1446.º, sendo nestes termos uma norma imperativa.

Face ao exposto, entendemos que, o alojamento local pode ser uma atividade explorada por um usufrutuário, sendo certo que pode usar o imóvel e fruir do mesmo, ou seja, poderá receber a prestação pecuniária sobre o imóvel arrendado, não alterando o fim económico.

Por último, consideramos que, no conceito de alojamento local cabe em si mesmo a própria definição de usufruto *“é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância.”* Ora, um turista

---

<sup>96</sup> Cfr. ASCENSÃO, J.O. (1978). *Direitos Reais*. 3.ª Edição. Almedina Coimbra. p. 476.

<sup>97</sup> Cfr. LEITÃO, L.M.T. (2018). *Direitos Reais*. 7.ª Edição. Coimbra. Almedina, p. 309.

<sup>98</sup> Cfr. CORDEIRO, A. M. (1993). *Direitos Reais*. Lex. Lisboa, pp. 652 a 654.

quando está alojado num estabelecimento de alojamento local goza do imóvel na sua totalidade, a curto prazo, não podendo alterá-lo, apenas possui e usufrui plenamente a coisa alheia.

### **2.3. O turismo em Portugal**

Os atentados terroristas ocorridos em várias cidades mundiais, particularmente, em Nova Iorque, Espanha, França, Londres, Bélgica e Nova Zelândia, causam insegurança e instabilidade um pouco por todo o mundo. Como forma de fugir destes ataques, os turistas escolhem destinos sossegados, e menos procurados como forma de se sentirem a salvo destas ameaças.

A par destes acontecimentos, as companhias aéreas «*low cost*»<sup>99</sup> internacionais iniciam ligações com os aeroportos portugueses.

Um fenómeno que disputou a curiosidade de muitos estrangeiros conhecerem o nosso país deve-se, também, ao mediatismo e, conseqüentemente ao sucesso de Cristiano Ronaldo, que obteve inúmeras vezes o título de melhor jogador do mundo.

Desta forma, Portugal foi acolhendo turistas provenientes de várias partes do mundo, maioritariamente, no Algarve<sup>100</sup>, Lisboa e Porto. O comércio, a restauração e os estabelecimentos turísticos acompanharam este crescimento.

Em meados de 2012 teve início uma grande reforma dos centros urbanos reestruturando-se e reabilitando-se prédios, reabrindo-se lojas, novos restaurantes, cafés, e essencialmente, o alojamento local expandiu-se, tornando-se num alojamento constante, caracterizando-se como um meio de alojamento prático, económico e com bastante oferta no mercado citadino. Neste período, inicia-se o investimento direto estrangeiro, referido anteriormente<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup>Particularmente a «*Ryanair*» e a «*Easyjet*».

<sup>100</sup>Desde há muitos anos que o Algarve recebe inúmeros turistas, essencialmente, a maioria deles viaja para o Sul do país em época alta, nomeadamente, nos meses julho e agosto.

<sup>101</sup> Cfr. ALVES, M. (2019, abril 04). *A Cidade e o Medo. Grande Reportagem SIC*. Jornal da Noite. Emitido em 2019, abril 04.

Em 2017, devido ao mediatismo mundial, até a estrela da música pop Madonna<sup>102</sup> decidiu vir morar para o nosso país. Em outubro do mesmo ano, Portugal estava nomeado para vinte e dois prémios<sup>103</sup> europeus de turismo, na competição global «*World Travel Awards*»<sup>104</sup>, designadamente, ganhou o título de *Melhor Destino Europeu*. O Algarve foi eleito como o *Melhor Destino de Praia*, a ilha da Madeira foi escolhida como *Melhor Ilha* e, ainda, Lisboa, entre as cidades eleitas como *Melhor Destino «City Break»*<sup>105</sup>, *Melhor Destino de Cruzeiros* e *Melhor Porto de Cruzeiros*.

No ano seguinte Portugal contava com trinta e seis prémios<sup>106</sup>, destacando-se pela segunda vez consecutiva o *Melhor Destino Europeu*. Lisboa recebeu, ainda, pelo terceiro ano consecutivo o prémio de *Melhor cidade destino da Europa* e *Melhor Porto Europeu de Cruzeiros*, e a ilha da Madeira recebeu o prémio de *Melhor Destino Insular*.

Em simultâneo, a cidade do Porto foi eleita pela «*European Best Destinations*»<sup>107</sup> o melhor destino turístico da Europa nos anos de 2012, 2014 e 2017<sup>108</sup>. O «ranking» anual da «*Euromonitor International*» demonstra que a cidade do Porto e Lisboa estão entre as duas cidades mais visitadas do mundo, o Porto ocupa o nonagésimo sexto lugar e Lisboa o sexagésimo segundo lugar<sup>109</sup>.

Em janeiro, do presente ano, Braga estava entre as cidades nomeadas para o título de «*European Best Destinations*»<sup>110</sup>. Atualmente, esta cidade ficou em segundo

---

<sup>102</sup> A “rainha pop”, mundialmente conhecida.

<sup>103</sup> VIDAL, D. (2017, outubro 02). *Portugal venceu 22 prémios europeus de turismo*. Evasoes. Consultado em 2019, março 18.

<sup>104</sup> Consiste num concurso de turismo- Este conceito é equiparado aos “Óscares do turismo”, a votação decorre anualmente, de forma «on-line». Este concurso está disponível para todas as pessoas que pretendam participar na votação, para os especialistas na área cada voto corresponde a dois votos.

<sup>105</sup> Esta expressão significa “*escapada urbana*”.

<sup>106</sup> *Mais um prémio para Portugal. Melhor destino europeu pela segunda vez*. (2018, junho, 30). Eco. Consultado em 2019, março 18.

<sup>107</sup> Concurso turístico, anual, para descobrir quais os melhores destinos para visitar na União Europeia, a votação é feita «on-line».

<sup>108</sup> GOMES, P. Z. (2017, fevereiro 10). *Porto é o melhor destino europeu de 2017*. Negócios. Consultado em 2019, março, 18.

<sup>109</sup> *Porto está entre as cem cidades mais visitadas do mundo*. (2018, dezembro 04). Jornal de Notícias, consultado em 2019, março 18.

<sup>110</sup> PUBLITURIS. (2019, janeiro 30). *BRAGA É UMA DAS TRÊS CIDADES MAIS VOTADAS PARA “EUROPEAN BEST DESTINATION 2019”*. Publituris. Consultado em 2019, março 18.

lugar nos prémios de melhor destino europeu 2019, tendo ficado apenas atrás de Budapeste <sup>111</sup>.

Por outro lado, a gala mundial dos «*World Travel Awards*» este ano decorre na ilha da Madeira, e Portugal está nomeado para cento e quarenta e cinco títulos<sup>112</sup>. Em 2018, o nosso país foi eleito o *melhor destino turístico da Europa*, este ano volta a contar com nova nomeação.

Das cidades portuguesas, Lisboa encontra-se, novamente, nomeada para os prémios ganhos no ano anterior, referidos acima, além de ser uma forte candidata a receber o título de *melhor aeroporto, porto e organismo oficial de turismo*.

O Porto disputa o título de *melhor destino de «city break»* com Lisboa, e a Ribeira é candidata ao título de *melhor atração turística da Europa*.

Além destas duas cidades, o «*Dark Sky*» Alqueva e os Passadiços do Paiva competem pelo prémio de *melhores projectos turísticos*. O «*Dark Sky*» Alqueva é, ainda, pretendente ao galardão de *turismo responsável* e os Passadiços do Paiva encontra-se nomeado para o prémio de *atração turística de aventura*, tal como aconteceu, no ano de 2018.

Em suma, a basta oferta de estabelecimento alojamento local, caracterizado como um serviço económico e de fácil acesso, permite que muitos turistas viagem a custos mais baixos, fator que contribui para o crescimento do turismo em Portugal, e consequentemente surge a oportunidade de participar e ganhar inúmeros títulos de reconhecimento internacional.

A autora FERREIRA (2018, agosto 23)<sup>113</sup> dá-nos a conhecer, através do Diário de Notícias, a opinião emitida por uma revista alemã "*Der Spiegel*". Esta revista internacional destaca que o turismo em massa tem vindo a retirar qualidade de vida aos moradores da cidade do Porto, afirmando que a cidade se encontra lotada, não podendo os habitantes da mesma usufruir dos estabelecimentos que aqui encontramos, nomeadamente, refere

---

<sup>111</sup> Cfr. EXTRA, V. (2019, abril 06). *Braga é o segundo melhor destino europeu de 2019*. SIC Notícias. Consultado em 2019, abril 21.

<sup>112</sup> SANTOS, L. J. (2019, março 14) *Portugal recebe um mar de nomeações para os "óscars" do turismo europeu*. Público. Consultado em 2019, março 20.

<sup>113</sup> FERREIRA, P. (2018, agosto 23). *Amor tóxico: como os turistas estão a destruir o Porto*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio, 18.

que para visitar a Livraria «Lello» é necessário esperar em longas filas e ter bilhete com um custo de cinco euros para entrar, considerando injusto que os moradores não tenham regalias face aos turistas.

Por outro lado, MANDIM (2018, agosto 24)<sup>114</sup> entrevistou a administradora da Livraria, que em opinião contrária, refere no Diário de Notícias, que este estabelecimento cultural recebeu mais de 120 mil pessoas no melhor mês de todos os tempos, ou seja, o equivalente a quatro mil visitas por dia, vendendo mais de 1200 livros diariamente, com “edições próprias”.

Não nos parece que este número de visitantes seja um fator negativo, tendo em conta que, “...a Lello esteve à beira da falência, há quatro anos...”<sup>115</sup>. Além de que, a administradora aludiu que o montante pago pela entrada poderá ser descontado no valor dos livros comprados, e ainda salienta que existe o “cartão de amigo” permitindo aos portuenses ter acesso prioritário ao espaço.

Desde a infância que sempre visitamos a Livraria, o que nos permite constatar que, anteriormente à “invasão” turística este estabelecimento encontrava-se sempre vazio, sem turistas e portuenses. O que nos leva a concluir que a visita dos turistas salvou a Livraria «Lello» do esquecimento devolvendo-lhe o merecido reconhecimento, permitindo que a mesma se tornasse novamente economicamente rentável, o mesmo se aplica à vista aos monumentos espalhados pela cidade, sendo que, quem está disposto a pagar para visitar e explorar os mesmos são, maioritariamente, turistas. Embora o número de visitantes tenha aumentado em grande escala, o comércio acompanhou este crescimento, posto isto, existe espaço para moradores e turistas, sendo apenas necessário explorar e gerir os espaços de forma rentável para todos.

---

<sup>114</sup> MANDIM, D. (2018, 29 de agosto). *Lello vende 1200 livros por dia. "Somos o maior exportador cultural do país"*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio 18.

<sup>115</sup> Cfr. FERREIRA, P. (2018, agosto 23). *Amor tóxico: como os turistas estão a destruir o Porto*. Diário de Notícias.



### 2.3.1. Os benefícios do alojamento local ao nível social, ambiental e económico

Os estabelecimentos de alojamento local prestam serviços de alojamento temporário a todos aqueles que pretendam permanecer no mesmo local por um curto espaço temporal.

Quem reserva este tipo de estabelecimento são, maioritariamente, turistas que procuram um alojamento básico, ou seja, sem muitos serviços disponíveis<sup>116</sup>, sendo que, apenas procuram dar à fração o uso que dariam caso estivessem no seu lar.

Os proprietários das frações autónomas, para dar início ao desenvolvimento desta atividade, necessitam de registar o imóvel<sup>117</sup>, através de uma comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, de acordo com os requisitos exigidos no artigo 6.º da Lei 62/2018, de 22 de agosto.

O acesso à reserva deste tipo de alojamento é feito «*on-line*», de forma rápida e de fácil acessibilidade, através de motores de busca que apresentam uma diversificada lista de «*sites*», de modo a facilitar que as reservas sejam feitas em poucos minutos, sendo a aplicação mais utilizada a «*Airbnb*».

A visita de pessoas oriundas de vários países enriquece as nossas cidades a nível social, na medida em que, os habitantes dessas áreas metropolitanas interagem com indivíduos de culturas, idiomas e costumes diferentes, aprendendo e desenvolvendo competências pessoais e humanas, e muitas vezes, formando amizades estabelecendo-se a harmonia e a paz entre os diferentes povos do mundo e estimulando a livre circulação de pessoas por grande parte dos países do nosso planeta.

No que diz respeito ao ambiente, o alojamento local contribui em grande escala para melhorar as condições de vida nas cidades. Este fenómeno incidu sobre os prédios e casas degradadas com consumos energéticos elevados, sendo que, os imóveis restaurados não tiveram alternativa senão proceder às alterações do consumo energético das habitações, à substituição de materiais poluentes e nocivos para a

---

<sup>116</sup> Apenas procuram o serviço de limpeza e receção para entrega da chave de acesso ao prédio e respetiva fração.

<sup>117</sup> Nos termos do artigo 5.º da Lei 62/2018, de 22 de agosto.

saúde<sup>118</sup> por materiais menos poluentes, com o objetivo de impedir que estes originem e contribuam para o desenvolvimento de doenças a quem usufrua dos imóveis.

O impacto na economia foi o que teve as alterações mais significativas. A procura por alojamento local trouxe uma nova “vida” ao mercado imobiliário.

Em simultâneo com a adesão de tantos turistas ao nosso país, e consequentemente a conquista de títulos internacionais, as grandes marcas multinacionais quiseram abrir as suas lojas, restaurantes, cafés, e outros estabelecimentos comerciais em Lisboa e Porto.

Desde o início do «boom» de turismo no Porto, particularmente, já se estabeleceram na Invicta grandes multinacionais na área da restauração, tais como, o «Starbucks Coffee Company», «Gelados Santini», a «Fábrica da Nata», «Amorino - Artisanal Gelato Maker», «Costa Café», «NUT' Porto – Portugal», «Hard Rock Café Porto», etc.

Muitos museus, monumentos e estabelecimentos históricos deixaram de ser de entrada gratuita ou os que teriam um custo, procederam ao aumento dos seus preços, a título de exemplo, na cidade do Porto, a centenária livraria «Lello» deixou de ter entrada gratuita, de forma a limitar a afluência de turistas, para conservação e manutenção do espaço.

Na nossa opinião todos estes fenómenos acontecem, em grande parte, devido à prática do alojamento local, tendo este gerado uma “bola de neve”, desenvolvendo a economia na medida em que, tudo foi acontecendo por consequência do estabelecimento deste instituto.

Destarte, indiretamente o alojamento local incentivou os proprietários dos imóveis a dinamizarem a criação de novos postos de trabalho na construção civil (devido às remodelações e reabilitações dos centros urbanos).

---

<sup>118</sup> Anteriormente, os prédios eram construídos com materiais que, a médio e longo prazo, desenvolviam doenças cancerígenas a quem tivesse contacto permanente com os imóveis, a título de exemplo, o amianto que era utilizado para a construção dos telhados e o betão armada utilizado para revestir as paredes dos edifícios.

O aumento da procura para compra de imóveis e existindo pouca oferta para venda dos mesmos levou ao aumento do valor patrimonial das habitações, movendo mais pessoas às agências imobiliárias e, derivadamente ao lucro das mesmas.

Por outro lado, e em simultâneo, a afluência de turistas a Portugal contribui para a necessidade das companhias aéreas ampliarem o número de chegadas e partidas de voos, expandindo as suas rotas pela Europa e pelo mundo, aumentando o número de passageiros, pelos nossos aeroportos.

Face ao exposto, os turistas elegem cada vez mais Portugal como destino de férias, “atirando” o nosso país para as competições europeias, em que tem ganho variados prémios, referidos anteriormente. Este fenómeno aguça ainda mais a curiosidade de muitos estrangeiros conhecerem o nosso país.

O estabelecimento de alojamento local criou diretamente postos de trabalho<sup>119</sup>, na medida em que, é necessário recorrer a pessoas técnicas em informática e «*design*» gráfico para criar «*sites*» e aplicações eletrónicas para promover e publicitar os seus estabelecimentos de alojamento local, a inauguração de novas lojas e o aumento de trabalho na construção civil.

Além da abertura de novas empresas, este instituto fomentou ainda, o nascimento de empresas próprias que representam os proprietários dos imóveis, tendo competência para registar o alojamento local de acordo com o exposto na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto. Nestes termos, os proprietários podem desenvolver, de forma lícita, pagando os respetivos impostos sobre a atividade económica que exercem.

Este tipo de empresas realiza as limpezas e manutenção, recebendo todas as pessoas que aderem ao alojamento temporário, responsabilizando-se, ainda, por todos os problemas que possam decorrer no decurso do alojamento temporário, conforme iremos abordar no próximo capítulo.

A grande quantidade de turistas em Portugal contribui, ainda, para a procura de tradutores, guias e intérpretes para que os turistas consigam expressar, comunicar de

---

<sup>119</sup> V.g. A Livraria Lello, em 2015, empregava nove funcionários e, com o surgimento dos turistas em massa, trabalham para a mesma quarenta e nove funcionários, atualmente, de acordo com MANDIM, D. (2018, 29 de agosto). *Lello vende 1200 livros por dia. "Somos o maior exportador cultural do país"*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio 18.

forma fácil e, em simultâneo, de forma confortável, de modo a eliminarem as inseguranças que surgem sempre que existe um entrave na comunicação, muitas vezes, impedindo a rápida mobilidade.

### *2.3.2. Os malefícios do alojamento local em frações autónomas e no condomínio*

O alojamento local é procurado, em regra geral, por turistas. Para muitos turistas as férias traduzem-se em relaxar visitando museus, monumentos, idas à praia, piscina, passeios na montanha ou na cidade, jantares “caseiros” ou em restaurantes, regressando ao alojamento em horários familiares, em nada, prejudicando o funcionamento normal do prédio.

Por outro lado, existem turistas que procuram nas suas férias, a descontração e a diversão noturna. Por regra, este tipo de turista gosta de ter um estilo de vida associado a festas, convívio, álcool, música alta, e em, alguns casos, o consumo de estupefacientes.

Cientificamente comprovado está que o consumo excessivo de álcool causa alterações psíquicas, particularmente, a embriaguez e o consumo de estupefacientes tem um efeito direto nas alterações comportamentais do ser humano<sup>120</sup>.

Ora, todos os atos cometidos no estado de embriaguez ou sob o efeito de substâncias ilícitas causam situações de inconsciência na pessoa, deixando a mesma incapaz de responder pelos seus próprios atos, enquanto não se abster de consumir álcool ou qualquer tipo de substâncias durante um certo e determinado espaço de tempo.

Alguns residentes dos centros urbanos referem que o excesso de estabelecimento de alojamento local está a descaracterizar as cidades<sup>121</sup> e

---

<sup>120</sup> Cfr. OLIVEIRA, S.F. (2011). *Saúde mental e consumo de substâncias psicoactivas em adultos na comunidade*. Dissertação de Mestrado em Enfermagem de Saúde Mental e Psiquiatria. Escola Superior de Enfermagem do Porto, pp. 50-51.

<sup>121</sup> LOPES, R. (2018, setembro 19). *O alojamento local é o responsável pelo despovoamento da cidade de Lisboa?* Público. Consultado em 2019, abril 05.

despovoamento da mesma, sendo que, os residentes são expulsos dos centros das grandes cidades conforme mencionamos anteriormente<sup>122</sup>.

Para solucionar esta situação a nova lei permite que as Câmaras proibam o alojamento local, sempre que considerem o mesmo excessivo, ao abrigo do artigo 15.º -A da lei n.º 62/2018 de 22 de agosto<sup>123</sup>, a partir do momento em que esta lei entrou em vigor, os proprietários do estabelecimento de alojamento local apenas podem possuir até sete estabelecimentos de alojamento local quando estes se encontrem situados nas áreas de contenção (n.º7)<sup>124</sup>. Atualmente em Lisboa existem quatro bairros considerados áreas de contenção, particularmente, Alfama, Mouraria e Castelo, Bairro Alto e Madragoa<sup>125</sup>e, recentemente, no Porto, no passado dia 15, a Assembleia Municipal deliberou fazer o mesmo no centro histórico e no Bom Fim<sup>126</sup>.

De acordo com o Projeto do Regulamento Municipal do Alojamento Local, aprovado recentemente, as áreas de contenção dividem-se em absolutas e relativas. Manuel Salgado, vereador do Urbanismo, define que as áreas de contenção absolutas são “...as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação permanente que seja superior a 20%” e as áreas de contenção relativas são “...as zonas em que esse rácio seja “igual ou superior a 10% e inferior a 20%”<sup>127</sup>.

---

<sup>122</sup> Subcapítulo 2.2. 3..

<sup>123</sup> Cfr. Artigo 15.º -A, n.º 1 “Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

<sup>124</sup> Idem, artigo 15.º - A, n.º 7 “Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.”.

<sup>125</sup> FRANCISCO, S. (2018, outubro 18). *Veja os bairros históricos de Lisboa onde já não pode haver mais alojamentos locais*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, abril 05.

<sup>126</sup> *Suspensão de novos AL em zonas de contenção entra em vigor após aprovação unânime da Assembleia*. O portal de notícias do Porto. (2019, julho 16). Consultado «on-line» <http://www.porto.pt/noticias/suspensao-de-novos-al-em-zonas-de-contencao-entra-em-vigor-apos-aprovacao-unanime-da-assembleia>, em 2019, julho 17.

<sup>127</sup> LUSA. (2019, maio 17). *Regulamento do Alojamento Local de Lisboa em consulta pública até 02 de julho*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio 18.

De acordo com os dados fornecidos pela Associação do Alojamento Local em Portugal<sup>128</sup> (ALEP) o turismo em Lisboa teve uma queda de 60% no primeiro trimestre do presente ano.

Face à nova lei, em vigor desde 21 de outubro de 2018, e com os limites criados a novos registos de alojamento local, a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL) considera que o impacto desta norma e as respetivas áreas de contenção têm sido favoráveis para a vida nos centros históricos<sup>129</sup>.

Por outro lado, a Associação Lisbonense de Proprietários através do presidente Luís Menezes Leitão<sup>130</sup> sustenta que a redução acentuada de estabelecimento de alojamento local em Lisboa se deve às alterações a este instituto, afastando os investidores da exploração desta atividade, opinião com a qual concordamos.

As maiores críticas ao alojamento local provêm dos conflitos de vizinhança, quando esta atividade é explorada em frações autónomas, inevitavelmente afetando o condomínio em que as mesmas se inserem.

Muitos condóminos opõem-se à prática de estabelecimento de alojamento local nos condomínios destinados apenas à habitação, devido a três fatores, fundamentalmente, temendo a sua segurança, receando que haja constantemente a produção de ruídos impedindo o sossego e o repouso dos condóminos, e que a receção de turistas provoque “estragos” nas partes comuns do edifício.

#### 2.3.2.1. A (in)segurança

Em primeiro lugar, no que diz respeito à segurança dos condóminos, estes receiam que a entrada, constante, de pessoas desconhecidas temporariamente coloque em causa a segurança de quem habita permanentemente nos edifícios.

---

<sup>128</sup> Cfr. MONIZ, J. (2019, abril 22). *Alojamento local passa ao lado dos condóminos*. Destak Atualidade, p. 5. Consultado em 2019, abril 22.

<sup>129</sup> LUSA. (2019, abril 21). *Proprietários e inquilinos discordam de impacto das novas regras do alojamento local*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, abril 22.

<sup>130</sup> Idem, LUSA. (2019, abril 21).

O maior receio apresentado pelos condóminos permanece no facto de ser entregue as chaves aos turistas. No mesmo sentido, o Tribunal da Relação do Porto<sup>131</sup> proferiu em acórdão, de 27 de abril de 2017 que *“...a prestação de serviços do alojamento local provoca insegurança no próprio condomínio, já que entram e saem, constantemente, estranhos ao prédio, são entregues chaves a desconhecidos...”*.

Ora, quem garante a estes condóminos que os turistas não irão fazer uma cópia da chave, para futuramente, entrarem na fração, de modo, a usufruírem da mesma ou cometerem atos ilícitos<sup>132</sup>?

Para além do facto dos condóminos se verem obrigados a conviverem com desconhecidos no seu condomínio, os turistas, na sua descontração deixam, regularmente, a porta do prédio aberta ficando o edifício vulnerável à entrada de mais estranhos.

Face ao exposto, um administrador de condomínio expôs a insegurança dos condóminos do prédio onde habitam, ao Tribunal da Relação do Porto<sup>133</sup>, em 11 de abril de 2018, constatando que *“... a porta do condomínio tem sido encontrada aberta...”*.

Estes dois problemas podem ser resolvidos procedendo-se à alteração do sistema de abertura e fecho de portas, sendo apenas necessário colocar um sistema em que a porta da entrada do edifício apenas abra através de um código secreto escolhido por cada condómino.

Assim, o código poderia ser alterado por cada alojamento temporário. Para reforçar a segurança, os condóminos podem colocar na parte superior da porta da entrada do prédio uma mola hidráulica<sup>134</sup> para evitar que esta fique aberta em caso de esquecimento ou desleixe de alguém.

Outro fator que pode causar insegurança prende-se com os usos e bons costumes, tendo em conta que, os turistas são oriundos de países e culturas muito distintas daquelas em que vivemos.

---

<sup>131</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de abril de 2017, n.º do processo: 13721/16.7T8PRT.P1.

<sup>132</sup> Por exemplo, furtarem o mobiliário e objetos que se encontrem na fração, ou estes “turistas” serem cúmplices de um presidiário que tencione fugir da prisão, escondendo-se nesta fração, ou utilizar a fração para esconder objetos ilícitos, etc.

<sup>133</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11 de abril de 2018, n.º do processo 24471/16.4T8PRT.P1

<sup>134</sup> Este sistema impede que a porta fique aberta, sempre que uma pessoa saia sem a fechar.

A título de exemplo, se observarmos as culturas médio orientais, as mulheres obrigatoriamente têm de utilizar uma burca, sempre que se apresentam em público. No entanto, nos países ocidentais, as mulheres têm a liberdade para vestirem e agirem socialmente de uma forma muito diferenciada comparativamente com os comportamentos admissíveis no mundo médio oriental.

Seguindo esta comparação, imaginemos numa situação hipotética, como reagirá um cidadão originário de um país oriental ao frequentar a piscina de um condomínio, se encontrar uma mulher com biquínis reduzidos ou a praticar «*topless*»?

Na situação enunciada pode existir uma violação aos usos e bons costumes. Assim, poderemos estar na iminência do turista perseguir a condómina, transgredindo os seus direitos de personalidade e cometendo crimes previstos no Código Penal, tais como, agressão à integridade física<sup>135</sup>, violação<sup>136</sup>, estupro<sup>137</sup>, etc.

Estes casos poderão ser evitados de duas formas. A primeira solução, seria vedar o acesso aos turistas apenas às zonas de utilização comum<sup>138</sup>. A segunda solução seria colocar câmaras de vigilância nas partes comuns do edifício, contudo, iremos estudar mais à frente se esta solução seria válida à luz do Regulamento Geral de Proteção de Dados.

O argumento mais utilizado pelos condóminos para impedir o estabelecimento de alojamento local nos condomínios, prende-se com o facto de que à data da compra de uma fração não existia a prática desta atividade, conforme alega o administrador de condomínio no acórdão<sup>139</sup> citado acima, refutando que “...*vários proprietários mostraram-se contra o alojamento local (...) atendendo a que compraram as suas frações para habitação com a suposição de viverem diariamente com vizinhos, pessoas conhecidas e neste momento estão frequentemente a cruzarem-se com estranhos, temendo pela segurança.*”.

---

<sup>135</sup> Artigo 143º e 144.º do Código Penal.

<sup>136</sup> Artigo 164º do Código Penal.

<sup>137</sup> Artigo 201º do Código Penal.

<sup>138</sup> Solução mencionada no subcapítulo 1. 2..

<sup>139</sup> Idem, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11 de abril de 2018.



Para dirimir a insegurança sentida pelos condóminos, a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto poderia prever uma disposição que permitisse a afixação de uma tabela a identificar as pessoas que estão alojadas no edifício temporariamente, através destes dados os condóminos já não estariam em contacto com pessoas totalmente desconhecidas. No entanto, teremos de proceder à análise do Regulamento Geral de Proteção de Dados, no próximo capítulo, para entendermos se este procedimento seria viável face a este conflito.

Para combater a insegurança, um organismo oficial responsável pela prática de atividades suspeitas em Portugal pede a colaboração, de forma a prevenir a utilização de frações autónomas para o exercício de atividades ilícitas<sup>140</sup>, com especial atenção voltada para o terrorismo.

Assim, o grupo de *Alojamento Local Esclarecimentos*<sup>141</sup> sensibiliza os proprietários das frações para que denunciem às autoridades qualquer ato ou a recusa da entrega de dados pessoais<sup>142</sup>, no entanto, este meio não nos parece que seja totalmente eficaz.

Na nossa opinião a melhor solução seria atuar através de um controle rigoroso sobre quem se aloja em estabelecimentos de alojamentos locais. O procedimento mais acertado passaria pela entrega (por parte dos proprietários) de uma lista<sup>143</sup>, com os dados pessoais de todas as pessoas que irão ficar alojadas na fração, à polícia de forma a facilitar a identificação e a localização de um indivíduo que tivesse cometido algum ato criminoso, ou suspeito de ter comportamentos desviantes, parece-nos que a análise de pessoas “suspeitas” é uma competência da polícia, e não da responsabilidade dos proprietários. Os proprietários devem recorrer às autoridades quando presenciarem algum ato em flagrante ou quando sejam abandonadas malas no imóvel.

O grupo de *Alojamento Local Esclarecimentos*<sup>144</sup> narra um exemplo verídico de uma das situações em que o estabelecimento de alojamento local não foi utilizado por

---

<sup>140</sup> Cfr. *O Guia Essencial do Alojamento Local*. «Site» <https://www.alesclarecimentos.pt/>. Consultado em 2019, fevereiro 27.

<sup>141</sup> Idem, *O Guia Essencial do Alojamento Local*.

<sup>142</sup> Outra medida é denunciar às autoridades as malas deixadas no imóvel, depois do término da estadia.

<sup>143</sup> Por exemplo, mensalmente.

<sup>144</sup> Idem, *O Guia Essencial do Alojamento Local*.

turistas, mas sim por criminosos, situação<sup>145</sup> que nos parece relevante salientar, de forma a sustentarmos, a nossa solução.

Um “turista” efetuou uma reserva para três pessoas, tendo procedido de imediato ao pagamento da mesma. No momento de realizar o «*check-in*» apareceu apenas uma pessoa. A mesma recusou-se a facultar os dados pessoais dos restantes dois “turistas”, concedendo apenas os seus dados de identificação.

O argumento utilizado pelo individuo, para não fornecer os dados dos outros dois “turistas”, terá sido que não teria a certeza se os seus dois amigos iriam chegar, comprometendo-se a enviar os documentos de identificação caso estes fossem ter à fração.

O proprietário da fração, estando de boa fé, confiou no “turista”, visto este já ter pago o preço do alojamento para três pessoas.

Na verdade, aquele “turista” apenas reservou a fração para que os seus dois amigos, assim que conseguissem fugir da prisão ficassem alojados no imóvel. O caso teve um final feliz para os dois reclusos, tendo estes conseguido fugir do país.

Concluimos que este tipo de ocorrências, tais como tantos outros, podem ser evitados se os proprietários entregarem uma lista às autoridades públicas das pessoas que reservem as respetivas frações autónomas.

#### *2.3.2.2. O direito ao sossego, ao repouso e o uso das partes próprias*

Em segundo lugar, um dos maiores entraves ao estabelecimento de alojamento local nos edifícios instituídos em propriedade horizontal, relaciona-se com o ruído causado pelos turistas, e uso dado às frações e espaços comuns, neste sentido o Supremo Tribunal de Justiça<sup>146</sup>, de 28 de janeiro de 2016 refere que “*Num imóvel predominantemente habitacional não se pode perder de vista que as frações não*

---

<sup>145</sup> Idem, *O Guia Essencial do Alojamento Local*.

<sup>146</sup> Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28 de janeiro de 2016, n.º do processo: 3076/06.3TVLSB.L1.S1.

*adstritas a habitação são em regra destinadas a atividades que pela sua natureza se compaginam com a vida das famílias e a tranquilidade e sossego que devem imperar nas zonas residenciais, designadamente durante as horas de repouso. Não são desejadas unidades cuja utilização determine uma afluência elevada de pessoas que perturbem a vida habitacional ou que sejam causadoras de ruídos, de odores ou de vibrações perturbadoras.”.*

Por sua vez, o Tribunal da Relação do Porto, em acórdão proferido em 10 de janeiro de 2019<sup>147</sup>, considera que o alojamento se insere no conceito de habitação, alegando que *“O barulho que os turistas farão pode ficar mesmo aquém do que seria feito pelos membros desse agregado, designadamente se o mesmo integrar crianças ou jovens, estudantes universitários ou pessoas com uma vida social doméstica intensa.”.*

Desde o momento em que os turistas surgem, discordamos da argumentação acima citada, que irá merecer a nossa reflexão ao longo deste capítulo.

A permanência de turistas em edifícios difere, desde logo, devido às malas de rodas, sendo certo que este tipo de bagagem causa de imediato ruídos, ainda que, este som seja aceitável ao longo do dia, o mesmo não se pode ignorar durante a noite.

Antes de instituir a prática do estabelecimento de alojamento local num prédio é necessário ter em conta que, o horário das partidas e chegadas dos turistas depende dos transportes de que os mesmos necessitam para se deslocar. Em conformidade com o exposto, o acórdão do Tribunal da Relação do Porto<sup>148</sup> de 27 de abril de 2017 entende que, *“...é do conhecimento geral que graves problemas começaram a surgir, principalmente, nos condomínios em propriedade horizontal porque as pessoas que têm a sua residência permanente começaram a ser permanentemente incomodadas devido ao barulho constante de entradas e saídas a horas noturnas, elevadores a subir e a descer, quanto mais não seja determinadas pelas chegadas e partidas de avião.”.*

Por conseguinte, é de nossa opinião que, apenas deveria ser permitida a entrada e saída de turistas a partir das sete horas até às vinte e três horas, de acordo com o

---

<sup>147</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10 de janeiro de 2019, n.º do processo 25192/16.3T8PRT.P1.

<sup>148</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de abril de 2017, n.º do processo 13721/16.7T8PRT.P1.

Regulamento Geral do Ruído, nos termos do artigo 3.º, alínea p), iii) respeitando o horário noturno. Contudo, o horário do «*check-in*» e «*check-out*» poderá sofrer alterações, com o consentimento de todos os condóminos, permitindo, deste modo, a redução do horário de repouso. Para evitar que os turistas carreguem as suas malas, respeitando o horário do «*check in*» e do «*check-out*», podem guardar as suas bagagens em sítios destinados para o efeito<sup>149</sup>.

Infelizmente, as medidas apresentadas acima, não nos parecem que possam afastar todo este incomodo, ainda que medidas preventivas sejam colocadas em prática.

Se pensarmos naquele tipo de turistas que procuram a diversão e a descontração noturna, pouco familiar, existem sérias probabilidades de os mesmos não terem qualquer cuidado com os incómodos que poderão produzir aos seus vizinhos temporários.

Assim, os condóminos poderão deparar-se com turistas a falar com o tom de voz elevado<sup>150</sup>, a celebrar festas no interior da fração, instigando ao uso de bebidas alcoólicas e, em alguns casos o uso de substâncias ilícitas, cometendo-se excessos e abusos, traduzindo-se em ruído, música alta, e muitas vezes, como consequência dos excessos terminam a vandalizar o prédio ou na ofensa dos usos e bons costumes<sup>151</sup>.

Estes tipos de turistas estão alojados temporariamente, não tendo de conviver com as pessoas que habitam naquele prédio a médio e longo prazo. Destarte, caso origem desagrade aos condóminos ou os seus comportamentos resultem em danos materiais no prédio não terão de prestar contas, dado que, uns dias mais tarde estão de partida para um lugar incerto.

---

<sup>149</sup> Em Lisboa existem vários locais que guardam a bagagem dos turistas, nomeadamente, o aeroporto de Lisboa – cfr. Aplicação ANA, Aeroporto de Lisboa, Página «*on line*» <https://www.ana.pt/pt/lis/servicos-e-compras/servicos-essenciais/servicos-de-bagagem>, e ainda, várias estações de comboio, tais como, Cais do Sodré, Oriente, Santa Apolónia, Rossio e Sete Rios – Cfr. ROQUE, P. (2018, fevereiro 07). *Malas e bagagens: veja onde tem guarda volumes em Lisboa*. Cultuga, página «*on line*»: <https://www.cultuga.com.br/2018/02/onde-guardar-malas-volumes-lisboa/>. Na cidade do Porto foi criado, recentemente, um espaço para o mesmo fim, designado por «*The Cloak Room*» - Cfr. MILANI, R. (2017, setembro 14). *Onde guardar bagagem em Porto? Conheça a primeira Luggage Storage da cidade*. Bem e Barato, página «*on line*»: <https://viajandobemebarrato.com.br/2017/03/onde-guardar-sua-bagagem-em-porto.html>.

<sup>150</sup> Nas partes próprias e comuns.

<sup>151</sup> Algumas pessoas, embriagadas ou fora das suas faculdades mentais, têm comportamentos incorretos socialmente, por exemplo, utilizando a linguagem calão para insultar desconhecidos ou usufruindo das suas varandas praticando nudismo.

Hipoteticamente, presumindo que, todos os turistas atuam na base do respeito pelo próximo, temos de ter presente que as condutas sociais e os diferentes idiomas podem causar transtornos no normal funcionamento dos condomínios, na medida em que, os turistas desconhecem as normas descritas no regulamento de condomínio, ainda que a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, preveja no artigo 12.º, n.º 6 que é obrigatória a existência de um livro de informações sobre os cuidados e regras a cumprir, disponível em quatro idiomas, o português, inglês e mais dois idiomas (n.º7), contudo, temos dúvidas se será uma medida eficiente.

Ora imaginemos que o livro de informações é entregue a um russo, caso as regras estejam descritas em português, inglês, francês e alemão, este turista não terá como tomar conhecimento das regras.

Ainda que, na melhor da hipótese, os livros de informações sejam perceptíveis por todos os turistas, surge a dúvida se estes irão ler o livro. Quantos turistas estarão dispostos a abdicar do seu tempo para ler um livro sobre informações de condomínio nas suas férias?

A resolução criada pelo nosso legislador em teoria seria uma opção viável, mas na prática entendemos que não seja funcional. Para que este mecanismo seja exequível deveria ser paga uma caução inicial, e sempre que o turista não cumprisse com as normas impostas no livro seria cobrada uma taxa adicional, garantindo que os turistas fiquem sensíveis para a leitura do mesmo e para facilitar o acesso ao livro, em todos os idiomas deveria ser disponibilizado «*on-line*».

### *2.3.2.3. Os turistas e o uso das partes comuns do edifício*

As partes comuns<sup>152</sup> de um edifício compreendem os espaços partilhados por todos os condóminos. Estas áreas, em sentido amplo, incluem o pavimento, paredes, teto, elevadores, escadas, hall do condomínio, corredores de acesso às frações, jardim, piscina, salão de festas, ginásio, sala de cinema, etc.

---

<sup>152</sup> Conforme mencionado no subcapítulo 1.2..

Inevitavelmente, existem áreas a ser partilhadas com o acesso de turistas, geralmente, ao hall de entrada, elevador, escadas e corredores de acesso às frações autónomas.

Muitos condóminos veem este facto como um inconveniente, afirmando que o mesmo causa um desgaste acrescido nos espaços comuns, traduzindo-se num aumento de despesas. Para sustentar este argumento em acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto de 27 de abril de 2017<sup>153</sup>, um residente queixa-se que “...desde logo, o elevador, sofre um desgaste acrescido, conduzindo a um aumento de despesas.”.

Analogamente, apreendemos que, este tipo de desagradados se distendem ao desgaste do piso, tendo em conta que, em edifícios que permitem a prática de alojamento local suportam um movimento alargado de entrada e saída de pessoas, e consequentemente o transporte de malas de viagem com rodas, o que contribui para uma deterioração do pavimento mais rápido.

Todavia, este problema parece-nos, desde logo, solucionado visto que a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto no artigo 20.º - A<sup>154</sup>, estabelece que o legislador dá independência aos condóminos para que estes possam conferir uma quota adicional ao proprietário, que desenvolva esta atividade, em proporção com a fruição das partes comuns, de acordo com o artigo 1424.º, n.º 2. A quota adicional deveria reverter para o fundo de reserva do condomínio.

Por outro lado, o mesmo não acontece, no que diz respeito, às partes comuns de lazer onde podem ser prestados inumeráveis serviços (e não apenas o acesso às frações), conforme descritas acima.

Ainda que, a manutenção destas zonas possa ser equilibrada com uma quota adicional paga pelos proprietários das frações que desenvolvam a atividade de alojamento local, entendemos que, a maioria dos condóminos vê a presença dos turistas como se de “intrusos” se tratassem.

---

<sup>153</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de abril de 2017, n.º do processo 13721/16.7T8PRT.P1.

<sup>154</sup> Este artigo prevê que “O condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30 % do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil”.

Os turistas ao adquirirem o direito de usufruírem das zonas de lazer do edifício estão a ocupar o espaço dos condóminos, havendo o risco de lotação da área de lazer. Ainda que “haja sempre lugar para mais um”, o condómino não irá desfrutar do sossego e descontração do espaço com a mesma qualidade, porque inevitavelmente, quanto mais pessoas permanecerem no mesmo local mais ruidoso este se torna. No mesmo sentido, em acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20 de outubro de 2016<sup>155</sup>, os condóminos de um prédio situado em Lisboa queixam-se que as partes comuns do edifício são afetadas pelos alojados temporariamente devido à *“perda de privacidade nas áreas comuns, o mau uso da piscina (contaminação da água com bronzeadores e níveis de acidez anormalmente baixos, utilização da piscina por um número excessivo de pessoas provenientes da mesma fracção, elevadores, escadas e patamares molhados com água da piscina), níveis de ruído elevados que perturbam o sossego dos residentes em horário nocturno. Porta da rua danificada por um dos inúmeros utilizadores do alojamento local”*.

A falta de espaço acarreta ainda outros problemas, além da lotação e ruído, a limpeza<sup>156</sup> dos sítios teria de ser também reforçada, e a segurança dos condóminos poderia ser colocada em causa, dado que, as zonas de serviços juntamente com um amontoado de pessoas desconhecidas pode dar lugar a furtos e a outras infrações conforme mencionadas anteriormente<sup>157</sup>.

Na nossa opinião, conforme temos abordado ao longo do trabalho, a maior parte dos problemas aqui enunciados seria a subdivisão dos espaços comuns.

Do mesmo modo, em sentido amplo, existiriam as partes comuns distinguindo-se as mesmas entre partes necessariamente comuns e as partes presumidamente comuns<sup>158</sup> e em sentido estrito seria designada a separação das zonas de utilização comuns, permitindo o acesso de turistas às fracções autónomas, possibilitando apenas aos condóminos a entrada em zonas de prestação de serviços comuns.

---

<sup>155</sup> Cfr. Tribunal da Relação de Lisboa proferido em 20 de outubro de 2016, n.º do processo: 12579-16.0T8LSB.L1-8.

<sup>156</sup> Muitos turistas, estando alojados temporariamente, não têm os cuidados básicos de civismo, designadamente, podem deixar o lixo dos alimentos que consomem ou garrafas de vidro naqueles espaços espalhados pelas partes comuns do edifício.

<sup>157</sup> Subcapítulo 2.3.2. 1..

<sup>158</sup> Subcapítulo 1.2..

## **2.4. Os animais de estimação e o seu alojamento**

Os animais de companhia fazem parte da vida de inúmeras pessoas. Atualmente, os animais de estimação habitam nos seus lares, de forma semelhante aos humanos, utilizando as suas moradas para satisfazer necessidades básicas, e fazem da sua casa o seu território.

Infelizmente, com a chegada das férias deparamo-nos, frequentemente, com animais a vaguear nas ruas, autoestradas, cães e gatos largados nas vias públicas como se de lixo tratassem.

O abandono dos animais ocorre, em maioria, quando as pessoas decidem ausentar-se das suas habitações para viajar, sendo que, os empreendimentos turísticos não aceitam animais de companhia nas suas instalações.

Na nossa opinião, ainda que seja um ato criminoso e cruel abandonar um animal a troco de umas férias, este fenómeno pode ser evitado caso os proprietários de estabelecimentos de alojamento local aceitem a permanência temporária de turistas acompanhados pelos seus animais de companhia.

Assim, entendemos que, se no título constitutivo não se proíbe o alojamento de animais de estimação nas frações autónomas, o proprietário das frações dever-se-ia abster de barrar o turismo dos animais de companhia.

Na atualidade, em abstrato, os animais utilizam as frações para o mesmo fim que os seres humanos, ou seja, poderão incomodar ainda menos que os seus donos, visto que, eles não falam alto, não ligam o aparelho de som, não colocam o volume da televisão demasiado elevado, não colocam a habitação em risco de incêndio, não colocam roupa a secar e não sacodem tapetes nem toalhas nas varandas e janelas dos edifícios. Estes apenas fazem companhia aos seus donos sempre que os mesmos se encontram na habitação, enchendo os mesmos de alegria, carinho e afetos.

A permanência dos animais de companhia permite ampliar, ainda mais, o turismo em estabelecimentos de alojamento local, sendo certo que, seria uma vantagem face aos empreendimentos turísticos.



Além de que, iria dar oportunidade a muitos turistas de viajarem mais e por um período prolongado, visto existir um conjunto alargado de pessoas que em detrimento de abandonar os animais para poder usufruir das suas férias fora do seu lar, preferem manter-se nas suas habitações desfrutando da sua pausa laboral perto dos locais onde residem, de modo a conseguir alimentar e cuidar os seus animais regularmente.

Sensivelmente, ao proprietário do estabelecimento de alojamento local, quando não consente a estadia de animais de estimação na sua fração, temendo que os animais destruam ou danifiquem o mobiliário que a fração contém, entendemos que, deveria ser paga uma caução no ato do pagamento do alojamento, sendo devolvida aos turistas se os animais não praticarem qualquer dano no apartamento ou ser-lhes-ia atribuído um valor a ser devolvido mediante o estrago causado.

Quanto aos incómodos que possam ser causados, conforme abordamos anteriormente, no que diz respeito, à permanência de animais de estimação na fração autónoma<sup>159</sup> deveriam ser adotadas as mesmas medidas, designadamente no que concerne aos animais de companhia nas partes comuns.

## **CAPITULO III**

### **3. REGULAMENTO GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS**

#### **3.1. Breve conceito**

O Regulamento Geral da Proteção de Dados<sup>160</sup> consiste num documento normativo que visa regular e proteger os dados pessoais dos cidadãos, de forma a preservar os seus direitos fundamentais, garantindo o direito à reserva sobre a intimidade da vida privada e o bom nome de cada pessoa. Através deste regulamento,

---

<sup>159</sup> Subcapítulo 1.6.

<sup>160</sup> Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016.

os dados pessoais apenas podem ser passíveis de tratamento lícito com o consentimento do seu titular.

De acordo com o artigo 4.º, n.º 1<sup>161</sup> do Regulamento, os dados pessoais englobam todas as informações individuais que possam identificar uma pessoa singular direta ou indiretamente, através do fornecimento desses dados.

### **3.2. A proteção de dados dos condóminos**

A reforma ao Regulamento da Proteção Geral de Dados englobou algumas restrições na afixação dos dados pessoais de cada condómino, de modo a assegurar os *direitos e liberdades fundamentais*<sup>162</sup> dos mesmos.

Uma das medidas tomadas nos condomínios, para a proteção dos dados dos habitantes de um edifício, foi a proibição da afixação no hall de entrada de documentos que indiquem o nome dos proprietários das frações referentes às quotas em dívida, esta exposição pode ser considerada um ato lesivo aos direitos dos titulares desses dados.

No entanto, no nosso entender, consideramos que todos os condóminos deveriam ter acesso às informações que digam respeito ao condomínio. Assim, para evitar que os visitantes às frações (terceiros) tenham acesso aos dados pessoais dos proprietários das frações, deveria ser criada uma base eletrónica com acesso limitado apenas aos condóminos do edifício ou, em alternativa, pedir ao administrador<sup>163</sup> que lhes facultem os dados para consulta.

---

<sup>161</sup> Entende-se por “«Dados pessoais», informação relativa a uma pessoa singular identificada ou identificável («titular dos dados»); é considerada identificável uma pessoa singular que possa ser identificada, direta ou indiretamente, em especial por referência a um identificador, como por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrónica ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular;”

<sup>162</sup> Cfr. Artigo 2.º, n.º 2 do Regulamento da Proteção Geral de Dados.

<sup>163</sup> O administrador de condomínio assume o tratamento dos dados pessoais dos condóminos, nos termos do artigo 4.º, n.º 2 do Regulamento Geral da Proteção de Dados. O tratamento dos dados consiste numa “operação ou um conjunto de operações efetuadas sobre dados pessoais ou sobre conjuntos de dados pessoais, por meios automatizados ou não automatizados, tais como a recolha, o registo, a organização, a estruturação, a conservação, a adaptação ou alteração, a recuperação, a consulta, a utilização, a divulgação por transmissão, difusão ou qualquer outra forma de disponibilização, a comparação ou interconexão, a limitação, o apagamento ou a destruição;”.

Existem condomínios equipados com sistema de videovigilância<sup>164</sup>, para que os condôminos se sintam mais seguros, sendo que, através da instalação de câmaras têm o poder de controlar as entradas e saídas de desconhecidos ao condomínio, e qualquer ato de vandalismo praticado por desconhecidos ou condôminos, evitando, desta forma, situações danosas.

Assim sendo, consideramos que, apenas é permitida a instalação de sistemas de câmaras de vigilância, se todos os condôminos aceitarem a instalação deste tipo de equipamento, conforme previsto no artigo 6.º, n.º 1 alínea a), do Regulamento Geral de Proteção de Dados.

Outra questão que merece a nossa análise prende-se com o segredo profissional do porteiro do condomínio. Na nossa opinião, o Regulamento Geral de Proteção de Dados atribui ao porteiro a função de subcontratante dos dados pessoais dos condôminos, nos termos do artigo 4.º, n.º 8 do presente regulamento<sup>165</sup>, tendo que, conciliar o sigilo profissional ao qual está obrigado com a proteção dos dados dos condôminos, conforme o exposto no artigo 90.º, n.º1 do Regulamento Geral da Proteção de Dados.

Neste âmbito torna-se essencial proceder à criação de um documento que obrigue os porteiros de condomínio ao sigilo profissional, em alternativa, deveria ser inserido no contrato de trabalho uma cláusula que obrigasse o mesmo a guardar segredo acerca das informações e dados obtidos através do exercício da sua profissão.

---

<sup>164</sup> Os sistemas de videovigilância revelam os dados biométricos dos condôminos e turistas, através das imagens captadas pelas câmaras. De acordo com o artigo 4.º, n.º 14 do Regulamento Geral e Proteção de Dados traduz-se em dados biométricos *“dados pessoais resultantes de um tratamento técnico específico relativo às características físicas, fisiológicas ou comportamentais de uma pessoa singular que permitam ou confirmem a identificação única dessa pessoa singular, nomeadamente imagens faciais ou dados dactiloscópicos;”*.

<sup>165</sup> Cfr. Artigo 4.º, n.º 8 do Regulamento Geral de Proteção de Dados, um subcontratante define-se por *“uma pessoa singular ou coletiva, a autoridade pública, agência ou outro organismo que trate os dados pessoais por conta do responsável pelo tratamento destes;”*.

### 3.3. O Alojamento Local e o Regulamento Geral da Proteção de Dados

De acordo com o estudo feito até ao presente subcapítulo, entendemos que, é praticamente impossível a existência do estabelecimento de alojamento local em condomínios, sem a existência da divulgação de dados pessoais dos potenciais alojados.

Sem a divulgação dos dados pessoais dos turistas seria difícil assegurar a segurança dos condóminos, na medida em que, com base no artigo 6.º, n. 1º, alínea b) do Regulamento e Proteção de Dados, é lícito o tratamento para a formação de um contrato no qual o titular dos dados é parte, *“ou para diligências pré-contratuais a pedido do titular dos dados;”*.

Deste modo, entendemos que, no ato da reserva (diligências pré contratuais), o turista está a dar o seu consentimento para que os seus dados pessoais sejam tratados para um determinado fim, o alojamento.

Concluimos que, no momento da reserva, deveria existir um documento que alertasse os titulares dos dados acerca das condições impostas pelo condomínio, nomeadamente, o tratamento dos dados biométricos, através da utilização de câmaras de segurança nas partes comuns do edifício.

Quanto aos dados pessoais dos turistas, defendemos que, deve ser autorizado pelos mesmos, a afixação dos seus dados pessoais (nome completo) na base de dados eletrónica do condomínio durante o período em que estes fiquem alojados nas frações autónomas. No caso de o potencial alojado não autorizar o tratamento dos seus dados pessoais, a reserva da fração deveria ser anulada, nos termos do artigo 287.º, n.º 2.

Para finalizar, é de nossa opinião, conforme estudado anteriormente<sup>166</sup> que deveriam ser entregues os dados pessoais dos turistas à polícia, de forma, a evitar que o alojamento local fosse utilizado para cometer atos ilícitos.

O Regulamento Geral de Proteção de Dados com base no artigo 6.º, n.º 1, alínea c) permite que os dados pessoais sejam divulgados, sem autorização expressa do seu titular, quando esteja em causa *“infrações ou condenações penais”*. Estes dados apenas

---

<sup>166</sup> Subcapítulo 2.3.2. 1..

podem ser tratados por uma autoridade pública, de acordo com o artigo 10.º do presente regulamento.

## **CONCLUSÃO**

O alojamento local exercido em edifícios sob o regime de propriedade horizontal, objeto do presente estudo, é um instituto recente, no âmbito do ramo de direito civil “do direito das coisas”, dedicado ao domínio soberano do proprietário explorar esta atividade na sua fração autónoma, tendo como consequência implícita, a partilha das partes comuns do edifício.

No que diz respeito à natureza jurídica da propriedade horizontal, concluímos que, as partes próprias de uma fração autónoma consistem em unidades independentes, em que o proprietário exerce o domínio pleno do seu direito, apenas tendo como limites a lei e o título constitutivo.

De acordo com o artigo 1415.º, entendemos que, apenas estamos perante uma fração autónoma quando esta possa ser caracterizada pela sua independência e sempre que contenha uma saída para as zonas comuns do edifício ou saída própria para a via pública.

Quanto às partes comuns, o proprietário da fração autónoma tem um direito de co domínio sobre as mesmas. Embora, a partilha destes espaços, em muitos casos, sejam fontes de conflitos. As partes comuns dividem-se em partes necessariamente comuns e partes presumidamente comuns. No entanto, esta divisão não nos parece ser suficiente para solucionar todos os problemas.

Assim, as partes comuns do edifício deveriam subdividir-se em zonas de utilização comum e zonas de prestação de serviços comum, de modo a restringir a fruição das zonas de lazer por parte dos turistas, e animais de companhia, limitando a presença dos mesmos no edifício.

No que diz respeito ao título constitutivo, este traduz-se no documento essencial para a constituição da propriedade horizontal,

podendo ser constituído através de negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

Face ao exposto, este documento permite limitar a utilização das partes próprias e das partes comuns em detrimento do bem-estar de todos condóminos, ou seja, o título constitutivo pode proibir aquilo que é permitido por lei, prevalecendo o título como elemento soberano, podendo apenas ser modificado com o consentimento de todos os condóminos permitindo a proibição da prática de certos atos, concretamente, o estabelecimento de alojamento local em edifícios submetidos ao regime de propriedade horizontal, bem como, o alojamento dos animais de companhia dos condóminos.

Para evitar e solucionar os problemas entre vizinhos o nosso código civil prevê a existência de dois regulamentos.

O regulamento inserido no título constitutivo versa sobre os limites impostos nas frações autónomas e partes comuns do edifício. Não obstante, este regulamento apenas possui carácter facultativo, recorrendo à interpretação do artigo 1418.º, n.º 2 observamos que no “...*título constitutivo pode ainda conter...*”, o legislador não salienta que deve conter, só contém se os condóminos assim o desejarem. A nossa opinião vai ganhando força, tendo em conta que, poderá existir um outro regulamento, designado por regulamento de condomínio, visto este ser apenas de natureza obrigatória quando não exista regulamento inserido no título. Concluímos que, se o legislador prevê esta alternativa, significa que, o regulamento inserido no título apresenta um carácter facultativo.

Contudo, não sendo o regulamento de condomínio obrigatório, no caso de existir outro regulamento e sempre que o número de condóminos seja superior a quatro, este pode existir em simultâneo com o regulamento expresso no título constitutivo.

Em suma, entendemos que, quando o legislador afirma que o regulamento é obrigatório sempre que o número de condóminos é superior a quatro condóminos, a intenção do mesmo seria atribuir este número a frações autónomas e não ao número de pessoas que habitam nas mesmas.

Admitimos que, o alojamento em frações autónomas pode resultar em danos patrimoniais e não patrimoniais quanto à propriedade, e principalmente em danos não patrimoniais no que toca aos direitos de personalidade dos condóminos, caso não se tome os devidos cuidados.

Para acautelar as divergências que possam emergir, o artigo 1346.º estabelece algumas ações a evitar, nomeadamente, a produção e emissão de ruídos, fumos e outros factos semelhantes.

O não cumprimento desta norma incorre no risco de violação dos direitos de personalidade constitucionalmente protegidos. Conquanto, esta norma verse sobre o limite de um direito de propriedade, entendemos que, os direitos de personalidade apresentam uma posição de soberania face ao direito real máximo.

Por vezes, de modo a evitar ou reduzir os malefícios previstos no artigo 1346.º, o título constitutivo proíbe o alojamento de animais de companhia nas frações autónomas, excetuando os animais de pequeno porte.

Em primeiro lugar, entendemos que, esta proibição não inclui os condóminos que padecem de doença ou deficiência, necessitados de ter um animal que os possa auxiliar, de alguma forma. Os exemplos mais comuns são os cães guia e a convivência com cão ou gato que possa ajudar uma criança com autismo no seu desenvolvimento.

Em segundo lugar, no que diz respeito à permissão de animais de pequeno porte deveria ser detalhado no título constitutivo a espécie e género de animais permitidos, sendo que, atualmente, existem cada vez mais condóminos a deter dentro das suas frações animais de companhia exóticos, tais como, a piton e a tarântula. Ainda que, estes animais não causem qualquer incómodo no âmbito da norma 1346.º, estes podem violar o direito de personalidade dos condóminos, nos termos do artigo 70.º, em caso de fuga destes animais, ou seja, se um condómino vizinho se deparar na sua fração com um destes animais poderá ter medo, pânico e receios provenientes de fobias a este tipo de animais.

Na nossa opinião apenas deveria ser vedado o alojamento de qualquer animal de companhia, quando haja ocorrência de algum incómodo causado nos termos do

artigo 1346.º ou do artigo 70.º, ou exista um perigo iminente de existir um dano acompanhado de um nexo de causalidade.

As relações de vizinhança regulam-se pela lei, pelo regulamento inserido no título constitutivo e regulamento de condomínio e, ainda pelos usos e bons costumes.

Contudo, a convivência aceite pelos usos e bons costumes torna-se, em certos casos, difícil de solucionar tendo em conta que não existe um conceito em sentido concreto acerca deste conceito. Ainda assim, entendemos que, esta definição deriva da moral de cada pessoa, que, por sua vez, se insere num conjunto alargado de pessoas, unidas formam uma sociedade. Os dois grandes núcleos sociais dividem-se pela sociedade oriental e ocidental, ambos com usos e bons costumes opostos.

Na nossa opinião, esta desconformidade pode resultar em vários problemas na convivência de vários espaços comuns partilhado por pessoas de diferentes culturas e religiões.

A nossa legislação apenas prevê que sejam cumpridos os usos e bons costumes nos termos do artigo 1422.º, n.º 2 alínea b), no entanto esta norma apenas estabelece limites nas frações autónomas. Concluímos que, a norma deveria abranger, não só, mas também as partes comuns do edifício, podendo existir conflitos derivados das diferentes religiões, culturas ou até mesmo pela moral de cada condómino.

Por outro lado, desde 2001 os ataques terroristas são temidos em todo o mundo. Face aos atentados sofridos nas capitais dos países mais ricos, a procura de locais menos visitados tornou-se a preferência de pessoas de toda a parte.

Portugal tem vindo a aumentar consideravelmente as visitas às cidades de Lisboa e Porto, desenvolvendo-se o turismo, procede-se à instalação de novas lojas, restaurantes e aumentando a construção e remodelação de edifícios, fomentando a habitação nas cidades, que outrora teriam sido “abandonadas”, tendo as pessoas optado por viver nas periferias destas áreas metropolitanas.

O estabelecimento de alojamento local torna-se numa alternativa económica, e rápida capaz de satisfazer as necessidades básicas dos turistas que nela se instalam.

O alojamento local consiste numa prestação de serviços temporários a título oneroso. Este instituto pode ser caracterizado de três formas distintas, designadamente,



o alojamento local pode ser entendido como uma das formas de habitação, alojamento e atividade comercial.

Na nossa opinião, o conceito de habitação dispõe para o nosso lar, residência, local onde as pessoas habitam por um período mais ao menos alargado, ou seja, o sítio em que todos temos o nosso “centro de vida”.

Por sua vez, entendemos que o alojamento local se encaixa no conceito de alojar, ainda que possa ter semelhanças com a definição de habitação, o alojamento será o sítio onde permanecemos por períodos mais curtos, nos quais, não assumimos como a nossa morada. Embora, seja um local onde possamos satisfazer as nossas necessidades básicas, como se do nosso lar se tratasse.

Por outro lado, o alojamento local, na nossa opinião, trata-se de uma atividade comercial, visto a prática deste estabelecimento ser feita a título oneroso, tributada pela categoria B para efeitos fiscais, sendo esta uma prestação de serviços. O proprietário da fração ao estabelecer a prática deste instituto pretende auferir lucros.

O estabelecimento de alojamento local não nos parece que se afaste, em grandes medidas, do conceito de habitar, ainda que o mesmo se traduza em alojar. Em conformidade com a Lei 62/2018, 22 de agosto, admitimos que, não há proibição quanto ao exercício deste instituto, salvo indicação em contrário no título constitutivo do edifício.

Assim sendo, para solucionar dúvidas e divergências quanto ao fim ser contrário ao fim mencionado no título constitutivo, visto o alojamento local não ser sinónimo de habitação, deveria existir o fim a que se destina a fração para habitação e alojamento.

O alojamento local deriva do arrendamento temporário, podemos considerar o mesmo como uma fonte imediata deste instituto.

Ainda que, porventura, o arrendamento e o alojamento local nos possam parecer idênticos existem duas grandes diferenças. A primeira diferença prende-se com o facto do alojamento local se caracterizar como um arrendamento por um curto período, enquanto que, o arrendamento habitacional está vocacionado para um arrendamento de média a longa duração. A segunda diferença é visível, na medida em que, a pessoa que celebra um contrato de alojamento local apenas transporta na sua bagagem os bens

necessários, tais como, alguns os seus objetos pessoais, sem afirmar que aquele local é a sua residência. Por sua vez, a pessoa que arrenda uma fração para habitação a médio e longo prazo, na maioria dos casos, mobila a mesma e coloca todos os seus bens pessoais, passando a afirmar que aquela fração é a sua morada.

Embora, ambos os conceitos se traduzam num negócio bilateral a título oneroso, o arrendamento é tributado pela categoria F, para efeitos legais. Além de que, o arrendamento pressupõe que os inquilinos possam constituir na fração o seu lar, tendo estes a possibilidade de levar consigo todos os seus bens pessoais, mobilando (ou não) eles mesmos o imóvel. Por sua vez, um turista apenas coloca na sua bagagem parte dos seus objetos pessoais, mínimos e essenciais para se alojar por um breve e curto espaço de tempo na fração, sendo que, o imóvel está sempre mobilado e equipado e, ainda, pode ter limpeza e manutenção dos cuidados de higiene a ser feitos ao apartamento durante a sua estadia.

O exercício do estabelecimento de alojamento local é um dos ramos do arrendamento temporário. Esta forma de arrendar conquistou muitos proprietários.

Em 2012 é atribuído o «*Golden Visa*» em Portugal, tendo atraído muitos investidores estrangeiros.

Face a estes dois fatores, os inquilinos que viviam nos imóveis arrendados depararam-se com a pressão exercida pelos proprietários para abandonarem as frações, onde têm o seu centro de vida, carregado de memórias.

A recusa da saída destes imóveis conduziu a constantes ameaças, represálias, e ao que tudo indica, à prática criminosa, tais como por exemplo, incêndios que deflagram sem motivo aparente.

Para colmatar os problemas subjacentes foi criado o Direito Real de Habitação Duradoura, para impedir que os proprietários dos imóveis possam terminar os contratos e obrigar à saída dos arrendatários, este novo direito seria uma forma de arrendamento vitalício.

Contudo, este direito não nos parece que solucione todos os malefícios causados, sendo certo que, esta nova proteção não irá agradar à maioria dos proprietários.

Hipoteticamente, uma das soluções encontradas, seria a prevenção de atos criminosos, assim, sempre que existisse o perigo iminente ou qualquer ameaça sofrida pelos condóminos os investidores estrangeiros teriam os seus vistos «*Golden*» suspensos, sempre que se provasse a prática de atos ilícitos.

Por sua vez, quando os proprietários das frações apenas quisessem colocar termo aos contratos de arrendamento, nos termos legalmente, admitidos, estes devem fazê-lo, sendo que, o impedimento deste ato seria infringir o direito de propriedade.

A solução encontrada para estes casos seria dar um acompanhamento e um tratamento psicológico aos idosos, de forma a minimizar os impactos negativos da mudança de residência.

Na nossa opinião, entendemos que, o alojamento local se traduz numa forma de usufruto, sendo que, este se apresenta como um direito real de gozo temporário de uma coisa alheia, sem que lhe possa ser alterada a sua forma ou substância.

Aceitamos que seja possível o usufrutuário utilizar o imóvel para estabelecer a atividade de alojamento local, entendendo que, o usufrutuário não desrespeita o fim económico da fração caso explore nela esta atividade, tendo em conta que, este apenas irá recolher os frutos que a mesma lhe proporciona.

O surgimento e o crescimento da prática de estabelecimento de alojamento local contribui para o crescimento do turismo em Portugal. A par deste desenvolvimento, os bons acessos a Portugal “convidam” à chegada e partida de muitos turistas.

O resultado deste crescimento coloca Portugal num elevado patamar de competições turísticas, nas quais Portugal se tem destacado, designadamente, na competição global «*World Travel Awards*», entre outras.

A popularidade do nosso país continua a aumentar, à medida em que Portugal vai ganhando prémios internacionais, assim, podemos dizer que o sucesso do turismo nacional se tornou cíclico.

Através do estabelecimento de alojamento local, Portugal obtém diversos benefícios a nível social, ambiental e económico.

As vantagens mais notórias são, sem dúvida, na economia, passando pelo investimento estrangeiro, pelo nascimento de novas empresas e criação de postos de trabalho.

Esta atividade de alojamento recebe dois tipos de turistas. Os turistas que utilizam as frações respeitando o direito ao silêncio e sossego dos condóminos vizinhos, e existem os turistas que apenas se preocupam com o seu bem-estar, pouco se importando com os incómodos que causam às restantes pessoas com quem dividem o edifício.

Uma das críticas apontadas ao alojamento local seria a descaracterização das cidades, no entanto, o artigo 15.º-A da Lei 62/2018 de 22 de agosto, prevê que as Câmaras possam estabelecer áreas de contenção para travar o crescimento do alojamento local nas zonas que considerem afetadas de forma negativa.

Destarte, concluímos que, a maior parte das desvantagens apontadas ao alojamento local se instale nos edifícios constituídos em propriedade horizontal.

O Regulamento Geral de Proteção Geral de Dados visa proteger os dados pessoais dos seus titulares. A divulgação e tratamento dos dados sem o consentimento do titular considera-se um ato ilícito, traduzindo-se na violação da intimidade da reserva da vida privada e do bom nome do proprietário da fração.

Para assegurar a proteção dos dados pessoais de cada condómino deveria ser criada uma base de dados eletrónicas tendo apenas acesso às informações os restantes proprietários das frações.

Para zelar pela segurança das partes comuns dos edifícios, é recorrente o uso de câmaras de segurança, porém, entendemos que, face à nova lei a divulgação dos dados biométricos apenas pode ser feita com o consentimento de todos os condóminos.

Ainda no âmbito dos condomínios, defendemos que, intrinsecamente ligada à proteção de dados deveria ser abrangido o segredo profissional dos porteiros. No entanto, tendo em conta que, não existe um regulamento próprio que obrigue os porteiros ao sigilo profissional, este deveria ser mencionado em cláusula do contrato de trabalho, para garantir que os dados pessoais dos condóminos e turistas não serão divulgados por subcontratantes.

No que diz respeito ao estabelecimento de alojamento local, parece-nos importante salientar que é lícito o tratamento dos dados pessoais para efeitos contratuais ou pré contratuais. Deste modo, o proprietário das frações pode tratar os dados dos possíveis alojados apenas para o fim a que esses dados se destinam.

Para prevenir a prática de condutas desviantes nas partes comuns do edifício, parece-nos lícito a instalação de câmaras de segurança. Porém, este facto deveria ser alertado no ato da reserva, devendo a mesma ser anulável caso os turistas não autorizem a utilização dos seus dados biométricos.

Para terminar, entendemos que, o tratador dos dados pessoais, ou seja, o proprietário da fração utilizada para a prática de alojamento local pode fornecer os dados dos alojados às autoridades públicas, com o objetivo de prevenir o alojamento de criminosos nas frações autónomas, tal como aconteceu no passado.

## BIBLIOGRAFIA

ALVES, J. (2011). *Propriedade Horizontal: As limitações de Direito Privado à realização de obras que prejudicam a segurança a estética e a linha arquitetónica do edifício*. 1.ª Edição. Coimbra Editora.

ASCENSÃO, J.O. (1978). *Direitos Reais*. 3.ª Edição. Almedina Coimbra.

ASCENSÃO, J. O. (2000). *Direito Civil Reais*. 5ª Edição. Coimbra. Coimbra Editora.

CORDEIRO, A. M. (1993). *Direitos Reais*. Lex. Lisboa.

GONZALÉS, J. A. (2011). *Código Civil Anotado: Volume IV, Direito das Coisas*. Lisboa. Quid Juris.

LEITÃO, L.M.T. (2018). *Direitos Reais*. 7.ª Edição. Coimbra. Almedina.

MOTA, C. P. (2012). *Teoria Geral do Direito Civil*. 4.ª Edição. Coimbra Editora.

NETO, A. (2015). *Manual da Propriedade Horizontal*. 4.ª Edição. Ediforum. Lisboa.

OLIVEIRA, F. P., PASSINHAS, S. & LOPES, D. (2018). *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*. 1.ª Edição. Coimbra. Almedina.

OLIVEIRA, S.F. (2011). *Saúde mental e consumo de substâncias psicoactivas em adultos na comunidade*. Dissertação de Mestrado em Enfermagem de Saúde Mental e Psiquiatria. Escola Superior de Enfermagem do Porto.

PASSINHAS, S. (2006). *“A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal.”* Coimbra. Almedina.

SILVA, T.O. (2015) *“A Propriedade Horizontal – Influência do instituto nos direitos e obrigações do titular da fração.”* Tese de Doutoramento, Universidad Coruña.

## **DICIONÁRIO**

VAZA, A.C.F.R. & AMOR, E.M.M. (2018). *Dicionário da Língua Portuguesa*. Alfragide, Texto.

## **JURISPRUDÊNCIA**

### **Supremo Tribunal de Justiça**

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28 de junho de 2007, n.º do processo: 07B1964.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28 de janeiro de 2016, n.º do processo: 3076/06.3TVLSB.L1.S1.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 28 de março de 2017, n.º do processo: 12579/16.0T8LSB.L1. S1.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de setembro de 2018, n.º do processo: 4964/14.9T8SNT.L1. S3.

### **Tribunal da Relação do Porto**

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, em 15 de setembro de 2016, n.º convencional 4910/16.5T8PRT-A. P1.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de abril de 2017, n.º do processo 13721/16.7T8PRT.P1.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 14 de dezembro de 2017, n.º do processo: 24541/16.9T8PRT.P1.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11 de abril de 2018, n.º do processo: 24471/16.4T8PRT.P1.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10 de janeiro de 2019, n.º do processo 25192/16.3T8PRT.P1.

### **Tribunal da Relação de Lisboa**

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28 de maio de 2009, n.º do processo: 9759/08-8.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25 de junho de 2013, n.º do processo: 5261/05.6TVLSB.L1-1.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido em 20 de outubro de 2016, n.º do processo: 12579-16.0T8LSB.L1-8.

### **WEB**

ALVES, M. (2019, abril 04). *A Cidade e o Medo*. Grande Reportagem SIC. Jornal da Noite. Emitido em 2019, abril 04. Disponível em <https://sicnoticias.pt/programas/reportagem sic/2019-04-04-A-Cidade-e-o-Medo>.

ANTUNES, R.P & VINHA, N. (2018, julho 18). *Alojamento Local. O que muda, porque muda e os riscos da mudança*. Observador. Consultado em 11 de março de 2019. Disponível em <https://observador.pt/2018/07/18/alojamento-local-o-que-muda-porque-muda-e-os-riscos-da-mudanca/>.



Aplicação ANA, Aeroporto de Lisboa, página «on line»  
<https://www.ana.pt/pt/lis/servicos-e-compras/servicos-essenciais/servicos-de-bagagem>. Consultada em 2019, junho 06.

ECO. (2018, junho, 30). *Mais um prémio para Portugal. Melhor destino europeu pela segunda vez*. Eco. Consultado em 2019, março 18. Disponível em <https://eco.sapo.pt/2018/06/30/mais-um-premio-para-lisboa-a-capital-venceu-o-oscar-do-turismo/>.

CERQUEIRA, J.J. (2014, março 03). 10 vantagens dos animais de estimação. Ptmedical. Disponível em <http://www.ptmedical.pt/10-vantagens-dos-animais-de-estimacao/>. Consultado em 2019, junho 05.

EXTRA, V. (2019, abril 06). *Braga é o segundo melhor destino europeu de 2019*. SIC Notícias. Consultado em 2019, abril 21. Disponível em <https://sicnoticias.pt/programas/vida-extra/2019-04-06-Braga-e-o-segundo-melhor-destino-europeu-de-2019>.

FERREIRA, P. (2018, agosto 23). *Amor tóxico: como os turistas estão a destruir o Porto*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio, 18. Disponível em [https://www.dn.pt/cidades/interior/amor-toxico-como-os-turistas-estao-a-destruir-o-porto-9753747.html?fbclid=IwAR1D2FyPY7GYQQvEACBF3I\\_h0SIIm8cEnBluCrSFjcaLs9aNASbkMLmkgFXY](https://www.dn.pt/cidades/interior/amor-toxico-como-os-turistas-estao-a-destruir-o-porto-9753747.html?fbclid=IwAR1D2FyPY7GYQQvEACBF3I_h0SIIm8cEnBluCrSFjcaLs9aNASbkMLmkgFXY).

FRANCISCO, S. (2018, outubro 18). *Veja os bairros históricos de Lisboa onde já não pode haver mais alojamentos locais*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, abril 05. Disponível em <https://www.dn.pt/poder/interior/veja-os-bairros-historicos-de-lisboa-onde-ja-nao-pode-haver-mais-alojamentos-locais-10022441.html#media-1>.

GOMES, P. Z. (2017, fevereiro 10). *Porto é o melhor destino europeu de 2017*. Negócios. Consultado em 2019, março, 18. Disponível em <https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/turismo---lazer/detalhe/porto-e-o-melhor-destino-europeu-de-2017>.

*Porto está entre as cem cidades mais visitadas do mundo*. (2018, dezembro 04). Jornal de Notícias, consultado em 2019, março 18. Disponível em <https://www.jn.pt/local/noticias/porto/porto/interior/porto-esta-entre-as-cem-cidades-mais-visitadas-do-mundo-10277351.html>.

LAVADINHO, R. (2019, fevereiro 14). *Direito Real de Habitação Duradoura desagrada a inquilinos e proprietários*. Jornal de Notícias. Consultada em, 2019, fevereiro 15. Disponível em <https://www.jn.pt/economia/interior/direito-real-de-habitacao-duradoura-desagrada-a-inquilinos-e-proprietarios-10578894.html>.

LOPES, R. (2018, setembro 19). *O alojamento local é o responsável pelo despovoamento da cidade de Lisboa?* Público. Consultado em 2019, abril 05. Disponível em <https://www.publico.pt/2018/09/19/economia/opiniao/o-alojamento-local-e-o-responsavel-pelo-despovoamento-da-cidade-de-lisboa-1843812>.

LUSA. (2017, maio 17) *Alojamento local em condomínios opõe associações de proprietários*. Diário de Notícias. Disponível em <https://www.dn.pt/lusa/interior/alojamento-local-em-condominios-opoe-associacoes-de-proprietarios-8483008.html>. Consultado em 02 de março de 2019.

LUSA. (2019, abril 21). *Proprietários e inquilinos discordam de impacto das novas regras do alojamento local*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, abril 22. Disponível em <https://www.dn.pt/lusa/interior/proprietarios-e-inquilinos-discordam-de-impacto-das-novas-regras-do-alojamento-local-10819016.html?fbclid=IwAR2Fbrzrhd1WUtJBP62JyYHWbML0wzbbqH5TJpgHgPBypbXr696aDN0HFY4>.

LUSA. (2019, maio 17). *Regulamento do Alojamento Local de Lisboa em consulta pública até 02 de julho*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio 18. Disponível em [https://www.dn.pt/lusa/interior/regulamento-do-alojamento-local-de-lisboa-em-consulta-publica-ate-02-de-julho-10911400.html?fbclid=IwAR2WTonEDP7rYIWfl6bHRBtkWxi8\\_mUnl\\_C2M3yfqdRx4UcZMjc3Tp8-tUs](https://www.dn.pt/lusa/interior/regulamento-do-alojamento-local-de-lisboa-em-consulta-publica-ate-02-de-julho-10911400.html?fbclid=IwAR2WTonEDP7rYIWfl6bHRBtkWxi8_mUnl_C2M3yfqdRx4UcZMjc3Tp8-tUs).

MANDIM, D. (2018, 29 de agosto). *Lello vende 1200 livros por dia. "Somos o maior exportador cultural do país"*. Diário de Notícias. Consultado em 2019, maio 18. Disponível em <https://www.dn.pt/cidades/interior/lello-vende-1200-livros-por-dia-somos-o-maior-exportador-cultural-do-pais-9759223.html?fbclid=IwAR2r9UcooCByM0CWGt7IxApYcqN4X4VPyYrSDGufBtmOAU8ldq-ZIERt4>.

MATOS, H. (2018, outubro 10). *O casamento do ministro e a união de facto do Governo*. Observador. Disponível em <https://observador.pt/opiniao/o-casamento-do-ministro-e-a-uniao-de-facto-do-governo/>. Consultado em 2019, março 09.

MILANI, R. (2017, setembro 14). *Onde guardar bagagem em Porto? Conheça a primeira Luggage Storage da cidade*. Bem e Barato, página «on line»: <https://viajandobemebarato.com.br/2017/03/onde-guardar-sua-bagagem-em-porto.html>. Consultada em 2019, junho 06.

MONIZ, J. (2019, abril 22). *Alojamento local passa ao lado dos condóminos*. Destak Atualidade.

MOURATO, P. (2014, fevereiro 15). *Portugal poderá ser alternativa para turistas israelitas*. Diário de Notícias. Disponível em <https://www.dn.pt/economia/interior/portugal-podera-ser-alternativa-para-turistas-israelitas-3688350.html?fbclid=IwAR0U3j5E-SjaU8Lu2Yxe6XVhqXHVc2WvmMDVmA7e1RRSHxkxb3ZY0aGXXDA>. Consultado em 2019, junho 05.

*O Guia Essencial do Alojamento Local*. Consultado em 2019, fevereiro 27. Disponível em <https://www.alesclarecimentos.pt/abc/>.

OLIVEIRA, S.A. (2019, março 02). *Incêndio em prédio no centro do Porto faz um morto e cinco feridos*. Observador. Consultado em 2019, abril 04. Disponível em <https://observador.pt/2019/03/02/incendio-em-predio-no-centro-do-porto-faz-5-feridos-ha-um-desaparecido/>.

PASSINHAS, S. (2006, setembro). *Os animais e o regime português da propriedade horizontal*. Revista da Ordem dos Advogados – Vol. II. Disponível em <https://portal.oa.pt/comunicacao/publicacoes/revista/ano-2006/ano-66-vol-ii-set-2006/doutrina/sandra-passinhas-os-animais-e-o-regime-portugues-da-propriedade-horizontal/>. Consultado em 05 de fevereiro de 2019.

PUBLITURIS. (2019, janeiro 30). *BRAGA É UMA DAS TRÊS CIDADES MAIS VOTADAS PARA “EUROPEAN BEST DESTINATION 2019”*. Publituris. Consultado em 2019, março 18. Disponível em <https://www.publituris.pt/2019/01/30/braga-e-uma-das-tres-cidades-mais-votadas-para-european-best-destination-2019/>.

REBELO, A.R. (2018, dezembro 18). *Ryanair anuncia nova rota a partir do Porto*. Dinheiro Vivo. Disponível em <https://www.dinheirovivo.pt/empresas/ryanair-anuncia-nova-rota-partir-do-porto/?fbclid=IwAR1ipTi2CTWLvUG5IYNvAychkCO0SqCx33kJABRzC9GqwCFjWhCDfp57w>. Consultado em 2019, junho 05.

ROQUE, P. (2018, fevereiro 07). *Malas e bagagens: veja onde tem guarda volumes em Lisboa*. *Cultuga*, .página «on line»: <https://www.cultuga.com.br/2018/02/onde-guardar-malas-volumes-lisboa/>. Consultada em 2019, junho 06.

SANTOS, L. J. (2019, março 14) *Portugal recebe um mar de nomeações para os “óscars” do turismo europeu*. Público. Consultado em 2019, março 20. Disponível em <https://www.publico.pt/2019/03/14/fugas/noticia/oscares-turismo-europeu-mar-nomeacoes-portugal-gala-na-madeira-1865396>.

SIC Notícias (2018, fevereiro 20) *Cada vez mais os portugueses têm iguanas, cobras, ratos e aranhas como animais de estimação*. Consultado 30 de janeiro de 2019. Disponível em <https://sicnoticias.pt/pais/2018-02-20-Cada-vez-mais-portugueses-tem-iguanas-cobras-ratos-e-aranhas-como-animais-de-estimacao>.

*Suspensão de novos AL em zonas de contenção entra em vigor após aprovação unânime da Assembleia*. O portal de notícias do Porto. (2019, julho 16). Consultado «on-line» <http://www.porto.pt/noticias/suspensao-de-novos-al-em-zonas-de-contencao-entra-em-vigor-apos-aprovacao-unanime-da-assembleia>, em 2019, julho 17.

VIDAL, D. (2017, outubro 02). *Portugal venceu 22 prémios europeus de turismo*. Evasoes. Consultada em 2019, março 18. Disponível em <https://www.evasoes.pt/noticias/portugal-e-o-melhor-destino-europeu-do-ano-e-arraza-nos-world-travel-awards/>

## **LEGISLAÇÃO**

Código Civil. (2018).

Códigos Tributários. (2019).

Código Penal. (2013).

Regime de Autorização de Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local  
(Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto).

Registos e Notariado. (2017).

Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro).

Regulamento de Proteção Geral de Dados das Pessoas Singulares. (Regulamento  
(UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016).