

NEWSLETTER

Nº 41/26

06 JULHO 2026

ALOJAMENTO LOCAL EM FRAÇÕES HABITACIONAIS: O ACORDÃO DE JANEIRO 2026

O Alojamento Local é hoje uma componente relevante do mercado imobiliário e da oferta turística em Portugal, gerando um número crescente de conflitos em prédios constituídos em propriedade horizontal.

A articulação entre o direito de propriedade dos condóminos, as restrições constantes dos títulos constitutivos e regulamentos de condomínio e o regime jurídico do alojamento local tem sido objeto de intensa discussão doutrinal e jurisprudencial.

Neste contexto, o Decreto-Lei n.º 76/2024 veio reformular o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, clarificando em particular a compatibilidade entre a exploração de alojamento local e o destino habitacional das frações autónomas.



ENQUADRAMENTO

O Supremo Tribunal de Justiça (STJ), através do Acórdão proferido em 15 de janeiro de 2026, no âmbito do processo n.º 4966/23.4T8FNC.L1.S1, pronunciou-se acerca da possibilidade de uma fração autónoma destinada a habitação ser utilizada para alojamento local, apesar de o título constitutivo da propriedade horizontal e o regulamento do condomínio preverem limitações relativas à utilização das frações para fins comerciais, de serviços ou de utilização partilhada por diversos utentes.

O Tribunal concluiu que, à luz do regime introduzido pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, a exploração de alojamento local numa fração autónoma não constitui, por si só, uso diverso do fim habitacional a que a fração se destina.

A proibição dessa atividade terá de resultar de forma expressa do título constitutivo da propriedade horizontal, de regulamento do condomínio que dele faça parte integrante ou de deliberação posterior da assembleia de condóminos nos termos legalmente previstos.

O CASO

O litígio teve origem numa ação intentada pela administradora do condomínio e por um condómino, na qualidade de Autores, contra os proprietários de uma fração autónoma, na qualidade de Réus, pedindo que fosse declarada ilegal a utilização dessa fração como estabelecimento de alojamento local.

Os Autores pediam, ainda, a cessação imediata dessa utilização e a condenação dos proprietários no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de € 250 por dia até à efetiva cessação da atividade.

Em primeira instância, a ação foi julgada procedente, tendo sido declarada ilegal a utilização da fração para alojamento local e determinada a sua reintegração no destino habitacional.

O Tribunal da Relação de Lisboa veio, porém, a revogar essa decisão e a absolver os Réus dos pedidos formulados.

A fração em causa encontrava-se destinada a habitação, mas os réus decidiram utilizá-la para a prestação de serviços de alojamento temporário de luxo a turistas, mediante remuneração, encontrando-se a exploração registada como estabelecimento de alojamento local no Registo Nacional do Alojamento Local.

O título constitutivo e o regulamento do condomínio proibiam, entre outros aspetos:

- ✓ a utilização das frações para atividades que pudessem perturbar a tranquilidade dos condóminos
- ✓ a constituição de direitos que permitissem a utilização partilhada por diversos utentes
- ✓ a utilização das frações para fins comerciais, industriais ou de serviços

Foi com base nestas limitações que os Autores sustentaram que a exploração de alojamento local seria incompatível com os instrumentos relevantes do condomínio.

AS QUESTÕES APRECIADAS PELO STJ

O Supremo Tribunal de Justiça teve de apreciar, em especial, se o Decreto-Lei n.º 76/2024 era aplicável ao caso, apesar de a ação ter sido instaurada e a sentença de 1.ª instância ter sido proferida na vigência da lei anterior, se a doutrina do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2022 continuava a ser determinante e se as cláusulas do título constitutivo e do regulamento do condomínio impediam a utilização da fração para alojamento local.

Quanto à aplicação da lei nova, o Tribunal entendeu que o Decreto-Lei n.º 76/2024 se aplica às situações já constituídas, por regular o conteúdo do direito de propriedade do condómino sobre a sua fração e a articulação desse direito com os direitos dos demais condóminos.

Para o STJ, não estava em causa uma aplicação retroativa inadmissível, mas antes a aplicação de uma lei nova a uma relação jurídica duradoura que subsistia no momento da sua entrada em vigor.

O Tribunal considerou ainda que a doutrina do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2022 deixou de ser aplicável nos mesmos termos, uma vez que o legislador alterou o quadro legal em que esse entendimento tinha sido formado. Esta conclusão é relevante porque o referido acórdão uniformizador havia afirmado, ao abrigo do regime anterior, que o destino habitacional constante do título constitutivo não permitia, em certos termos, a exploração de alojamento local.

A DECISÃO

O ponto central da decisão reside no [Regime Jurídico do Alojamento Local](#), na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, onde se estabelece que a instalação e exploração de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que a fração é destinada, sem prejuízo de eventual proibição no título constitutivo da propriedade horizontal, em regulamento do condomínio que dele faça parte integrante ou em deliberação posterior da assembleia de condóminos.

O Supremo Tribunal de Justiça entendeu que as proibições genéricas de utilização para fins comerciais, industriais ou de serviços não bastam, por si só, para impedir a exploração de alojamento local.

Na leitura do STJ, a limitação ao alojamento local deve resultar de uma proibição expressa e especificamente dirigida a essa atividade.

Valorizou-se também o facto de as limitações constantes do título constitutivo deverem ser interpretadas à luz do contexto existente à data da constituição da propriedade horizontal, em 1990. Neste contexto, a referência à utilização partilhada das frações foi entendida como dirigida a figuras então conhecidas, designadamente direitos reais de habitação periódica, e não ao alojamento local, que apenas viria a ter regulação legal posterior.

Quanto à alegada perturbação da tranquilidade dos condóminos, o Supremo Tribunal de Justiça salientou que os factos invocados pelos autores não ficaram provados. Por essa razão, não bastava a invocação abstrata de incómodos, ruído, insegurança ou maior rotatividade de pessoas para justificar a proibição da atividade naquele caso concreto.

Em consequência, o STJ julgou improcedente o recurso e confirmou o Acórdão recorrido, mantendo a absolvição dos réus.

O IMPACTO PRÁTICO

A decisão reforça a ideia de que, no regime atualmente vigente, o alojamento local pode coexistir com o destino habitacional da fração, salvo quando exista uma proibição válida e expressa nos instrumentos relevantes do condomínio.

Mais se estipula que cláusulas amplas ou genéricas sobre fins comerciais, serviços ou utilização partilhada podem não ser suficientes para impedir a exploração de alojamento local.

A eventual proibição deverá, por isso, ser formulada de modo claro e específico, respeitando os requisitos legais aplicáveis.

O Acórdão evidencia, ainda, que uma deliberação posterior da Assembleia de Condóminos destinada a proibir o alojamento local exige maioria representativa de dois terços da permissão do prédio e apenas produz efeitos para o futuro, aplicando-se a pedidos de registo apresentados depois dessa deliberação.

Por outro lado, quando estejam em causa perturbações concretas da normal utilização do prédio ou do descanso dos condóminos, a oposição ao alojamento local deve assentar em factos reiterados e comprovados, não bastando uma discordância genérica com a atividade.

CONCLUSÃO

O Acórdão do STJ, de 15 de janeiro de 2026, constitui uma decisão relevante na articulação entre a propriedade horizontal e o alojamento local.

A decisão não elimina a possibilidade de os condóminos limitarem ou proibirem esta atividade, mas exige que essa limitação tenha uma base legal clara, expressa e adequada ao regime atualmente em vigor.

Em termos práticos, o Acórdão favorece uma leitura mais permissiva da exploração de alojamento local em frações habitacionais, desde que não exista proibição expressa e que não se demonstrem perturbações concretas e reiteradas na vida do condomínio.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Tomás Melo Ribeiro
Margarida Pereira Alves

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.