



T M A & A NEWS

13 de março de 2026

Supremo Tribunal de Justiça admite Alojamento Local em Fração Habitacional sem Autorização do Condomínio

Resumo: O [Supremo Tribunal de Justiça](#), em acórdão de janeiro de 2026, decidiu pela admissibilidade de prestação de serviços de alojamento de luxo a turistas pelo proprietário de uma fração autónoma destinada à habitação, mesmo prevendo-se no título constitutivo da propriedade horizontal, a proibição de “*destinar qualquer fração a atividades ou uso que possa perturbar a tranquilidade dos condóminos; [...] constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das frações por diversos utentes; utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços [...]*”, decidindo pela aplicação ao caso do Decreto-Lei n.º 76/2024 de 23 de outubro, entrado em vigor em novembro desse ano. O exercício da atividade de alojamento local, o registo do estabelecimento, e a entrada em juízo da ação para que essa actividade fosse declarada ilegal, datavam de 2023.

Palavras-chave: alojamento local; fração autónoma; condomínio.

Entendimento do Supremo Tribunal de Justiça

O Supremo Tribunal de Justiça decidiu que os proprietários de uma fração autónoma podem continuar a utilizá-la para Alojamento Local, inclusive perante a oposição de alguns vizinhos e da administração do condomínio, e mesmo prevendo-se no título constitutivo da propriedade horizontal, datado de 7 de janeiro de 1991, a proibição de “*Constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das frações por diversos utentes*” ou “*utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços*”.

Argumentos do Supremo Tribunal de Justiça

A principal razão para se admitir que a fração fosse utilizada como alojamento local, deveu-se à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 76/2024 de 23 de outubro, que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, e que o Supremo Tribunal de Justiça decidiu aplicar-se a todas as situações vigentes à data da sua entrada em vigor, em novembro de 2024, nos termos do disposto na



T M A & A NEWS

13 de março de 2026

segunda parte do n.º 2 do art.º 12.º do Código Civil, que dispõe que *“Quando a lei [...] dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.”*

Este decreto-lei esclarece que *“a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações”, sem prejuízo da eventual proibição “no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou ainda através de deliberação posterior da assembleia de condóminos [...] por maioria representativa de dois terços da permutagem do prédio” – os quais, todavia, apenas “produz[em] efeitos para futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.”*

Assim, apesar de no título constitutivo do Condomínio constar uma proibição de *“Constituir sobre as frações direitos que permitam a utilização partilhada das frações por diversos utentes”* ou *“utilizar as frações, ainda que a título acessório, para fins comerciais, industriais ou de serviços (...)”*, o Tribunal entendeu que:

- I. Essa proibição tinha de ser interpretada à data em que foi imposta, em janeiro de 1991, momento no qual se pretendia impedir a utilização da fração para constituir direitos reais de habitação periódica sobre as frações, e não, o alojamento local, que apenas veio a ter regulação 18 anos depois.
- II. Perante a norma imperativa prevista no Decreto-Lei n.º 76/2024 de 23 de outubro, a limitação ao exercício da actividade de alojamento local por parte de um condómino só pode derivar da proibição expressa do exercício dessa actividade consagrada no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, (ou ainda através de deliberação posterior da assembleia de condóminos).
- III. Não há qualquer proibição expressa, seja no título constitutivo, seja no regulamento do condomínio, de exercício do alojamento local, sendo que as normas constantes do título constitutivo da propriedade horizontal e do regulamento do condomínio, por um lado, e as normas do regime do alojamento local, por outro, encontram-se numa relação de concurso, configurável em termos de especialidade: estas últimas normas regem um tipo específico de



T M A & A NEWS

13 de março de 2026

serviços, integrando uma disciplina nova aplicável a um tipo diferente de relações jurídicas, cujo regime prevalece sobre as normas gerais aplicáveis ao condomínio impostas em 1991.

Por último, apesar de ter sido alegado que a existência do alojamento local perturbava o descanso e tranquilidade dos condóminos, tal nunca foi considerado provado nos autos.

Pelo que, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu que não existiam fundamentos para proibir a exploração daquele alojamento local.

Conclusões práticas

Para se assegurar a proibição do exercício do alojamento local em frações autónomas que se destinam à habitação, deve existir uma proibição expressa do exercício dessa atividade (i) no título constitutivo da propriedade horizontal ou, (ii) em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou ainda (iii) em deliberação posterior da assembleia de condóminos, que em qualquer dos casos apenas “*produz[em] efeitos para futuro [...]*”.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora