

Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local

**Short-term rental agreements with tourists: a so-called local
accommodation contract**

Maria Olinda Garcia

Professora da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

Pátio da Universidade
3004-528 Coimbra, Portugal

ogarcia@fd.uc.pt

<https://orcid.org/0000-0002-9583-9110>

Setembro de 2017

RESUMO: O alojamento particular de turistas, não sendo uma realidade contratual nova, apresenta atualmente novas dinâmicas, que são potenciadas, entre outros fatores, pela publicitação e contratação através de plataformas eletrónicas internacionais. A intensidade da celebração de contratos que permitem o alojamento temporário de turistas, resultante de uma crescente procura, suscita interrogações de diversa ordem. Desde problemas com uma visibilidade sociológica mais ampla, que desafiam eventuais análises de política legislativa, como o de saber em que medida a oferta de alojamento a turistas reduz a oferta de alojamento a famílias, até problemas normativos mais específicos, que requerem uma análise técnica no plano da interpretação e da catalogação dogmática. O propósito mais específico deste artigo inscreve-se neste último plano, na medida em que se procura saber quando é que o alojamento de turistas corresponde à existência de contratos de arrendamento e qual o regime aplicável. Contudo, porque a análise técnica não pode deixar de ter também uma base holística, abordamos, com a brevidade necessária, alguns pontos de enquadramento socioeconómico e de conexão jurídica pertinentes.

PALAVRAS-CHAVE: arrendamento a turistas; arrendamento de curta duração; alojamento local; contrato misto; habitação; vilegiatura.

ABSTRACT: Private tourist accommodation is currently facing new legal challenges. This market sector is rapidly growing, mostly due to electronic platforms contracting, and creating various problems, such as the reduction of housing stock to rent to families and the nuisance caused by tourists in blocks of flats (condominiums). In this context, different sorts of agreements between hosts and tourists must be distinguished in order to show that different contracts should not be treated the same way. This article analyses these different agreements and focus on the legal regime of short-term rental contract with tourists.

KEY WORDS: rental agreements with tourists; short-term rentals; local accommodation; connected contracts; housing; holiday accommodation.

SUMÁRIO:

1. Aspetos gerais

1.1. Delimitação do tema

1.2. Dos arrendamentos de vilegiatura aos arrendamentos celebrados via Airbnb

a) Os arrendamentos de vilegiatura

b) O fenómeno do denominado alojamento local

1.3. Distinção entre arrendamentos de curta duração e contratos mistos de locação e prestação de serviços

1.4. Alojamento de turistas e conflitos de condomínio

1.5. O alojamento de turistas e o mercado do arrendamento tradicional

2. Regime dos arrendamentos de curta duração

2.1. Regime aplicável

2.2. Constituição do contrato

a) Da publicidade do alojamento à celebração do contrato

b) Idoneidade das partes

c) Forma do contrato

d) Objeto. Requisitos do imóvel

2.3. Conteúdo do contrato de arrendamento

a) Características

b) Obrigações das partes

2.4. Vicissitudes do contrato de arrendamento

2.5. Extinção do contrato e restituição do local arrendado

3. Síntese conclusiva

Bibliografia

Jurisprudência citada

1. Aspetos gerais

1.1. Delimitação do tema

O presente escrito surgiu com o singelo propósito de compreender o regime aplicável aos contratos de arrendamento pelos quais se proporciona alojamento a turistas, porquanto tal matéria não tem sido diretamente abordada no âmbito das discussões sobre um “tema da moda”, o do denominado alojamento local.

Com este objetivo procedemos à análise da disciplina legal dos contratos de arrendamento com curta duração¹, pelos quais um locador particular² proporciona alojamento, nomeadamente a turistas³, numa moradia ou apartamento⁴.

Todavia, para a cabal compreensão das questões normativas suscitadas nessa abordagem, é importante a consideração prévia de alguns aspetos inerentes à função socioeconómica destes contratos, perspetivando-os na sua evolução histórica e na tipicidade individualizadora que permite distingui-los de figuras próximas.

¹ O termo “*curta duração*” não é de fácil delimitação, porque não corresponde a uma definição legal que se traduza numa contagem numérica. Embora a lei não o eleja como conceito técnico para específicas consequências normativas, o arrendamento de curta duração apresenta uma tipicidade socioeconómica que suscita particulares questões interpretativas na aplicação de normas que foram pensadas para contratos de longa duração, como posteriormente veremos. Todavia, para conferir alguma densificação ao conceito, sempre diremos que o contrato de curta duração com turistas será, tipicamente, o que não ultrapassa os 30 dias (veremos posteriormente que sentido dar à referência que o art. 4º, n.º 2, alínea b) do DL n.º 128/2014 faz aos contratos de prazo inferior a 30 dias). Tratando-se, porém, de um contrato justificado por razões de trabalho (por exemplo, uma formação profissional), no conceito de “curta duração” podem, eventualmente, considerar-se incluídos contratos com duração superior a 30 dias (por exemplo, de dois ou de três meses).

² Utilizamos a expressão “*locador particular*” num sentido amplo, ou seja, enquanto sujeito cuja atividade não é qualificável como “empreendimento turístico”, nos termos do art. 2º, n.º 1 do DL n.º 39/2009 (alterado pelo DL n.º 80/2017). Alguns locadores que, segundo este critério, podem ser considerados como “particulares”, poderão, eventualmente, para outros efeitos jurídicos, ser tratados como profissionais, como, por exemplo, no que respeita à aplicação do DL n.º 67/2003 (fornecimento de imóvel locado desconforme com o contrato).

³ Referimo-nos, em regra, apenas a *turistas*, por comodidade de expressão. De facto (na ausência de específicos dados estatísticos) as normais regras de apreensão sociológica permitem concluir que são estes os sujeitos quem mais frequentemente celebra contratos pelos quais se acede a alojamento de curta duração. Naturalmente que as considerações respeitantes a contratos com turistas valem, em igual medida, para contratos de curta duração celebrados por sujeitos que não se encontram na qualidade de turistas quando procuram alojamento transitório fora da respetiva residência habitual (mas sim por razões de trabalho ou estudo, por exemplo).

A qualificação de um sujeito como *turista* não tem, neste âmbito, um relevo normativo específico. Assim, utilizaremos esta designação no seu sentido sociológico, ou seja, referindo alguém que se encontra fora da sua área de residência e de rotina, nomeadamente, por razões de lazer. Para uma interessante análise do fenómeno do turismo e do perfil do turista, vd. RAFAEL PAIVA, “*O consumidor viajante e as regras do consumo turístico: uma clara visão do mundo ou um mero olhar no espelho de casa?*”, in *Liber Amicorum* Mário Frota - A causa dos direitos dos consumidores; Almedina, 2012, p. 439 e ss.

⁴ Na identificação do objeto locado utilizamos a terminologia “*moradia*” e “*apartamento*” sem o sentido redutor que têm no art. 3º do DL n.º 128/2014, quando qualifica estes bens como “modalidades de estabelecimentos de alojamento local”. Não autonomizaremos (para este efeito) a locação de “quartos” (que serão, obviamente, partes de moradias ou apartamentos) como objeto contratual, que o n.º 3 do art. 3º daquele diploma, na sua estranha catalogação, qualifica como “*estabelecimento de hospedagem*”, enquanto terceira modalidade de “estabelecimento de alojamento local” (que pode ainda ser designado como “*hostel*”, caso reúna os requisitos previstos no art. 14º).

Estes arrendamentos, mesmo quando publicitados através de plataformas eletrónicas de dimensão internacional, não se confundem com outros contratos que apresentam equivalente função económica, ainda que todos sejam vulgarmente designado como “contratos de alojamento local”.

Não cabe nesta análise a consideração de todo e qualquer modo de alojamento de turistas; nem tão-pouco o tratamento de questões não civílicas respeitantes a estes modos de alojamento, como as particularidades de direito fiscal na tributação dos rendimentos do locador/hospedeiro⁵ ou específicas questões administrativas respeitantes ao licenciamento ou registo da atividade de quem proporciona alojamento a turistas (disciplinadas pelo DL n.º 128/2014 alterado pelo DL n.º 63/2015). Por necessidade de delimitação temática, também não abordaremos, neste artigo, os problemas específicos da eventual coligação contratual, correspondente à “relação triangular” estabelecida entre os sujeitos do contrato respeitante ao alojamento e a plataforma eletrónica através da qual celebram esse contrato.

1.2. Dos arrendamentos de vilegiatura aos arrendamentos celebrados via Airbnb

a) Os arrendamentos de vilegiatura

Os arrendamentos de curta duração a turistas não são uma realidade nova, pois foram, há várias décadas, previstos na legislação portuguesa (sendo vulgarmente designados como “arrendamentos de vilegiatura”).

O art. 1083º, n.º 2 do Código Civil de 1966 (na sua versão original) subtraía os “arrendamentos de curta duração em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura” à aplicação do regime vinculístico⁶, sendo tais contratos disciplinados, conseqüentemente, pelas normas gerais da locação, o que conferia às partes a necessária liberdade contratual para convencionarem a duração que lhes conviesse⁷.

O Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo DL n.º 321-B/90 (que revogou o art. 1083º, n.º 2 do CC de 1966), referindo-se no seu art. 5º, n.º 2, al. b) aos “arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura”, excluiu tais contratos do regime geral do arrendamento urbano, nomeadamente da aplicação de

⁵ Nos termos do art. 4º, n.º 1, al. h) do CIRS, a exploração de estabelecimento de alojamento local é tratada como atividade de prestação de serviços de alojamento, cujos rendimentos são considerados como empresariais da categoria B.

⁶ Sobre o alcance desta norma, vd. Pires de Lima/Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. II, 4ª ed., p. 487.

⁷ A primeira referência legal a este tipo de arrendamentos encontra-se no art. 29º, b) do Decreto n.º 15.280, de 30 de março de 1928, cujo objetivo foi o de excluir os arrendamentos de “casas de campo, termas e praias” ao congelamento das rendas e à proibição dos despejos estabelecidos pelo Decreto n.º 5.411, de 17 de abril de 1919 (o qual não tinha excecionado aqueles arrendamentos).

normas imperativas, como o art. 98º, que estabelecia um prazo de duração mínima de 5 anos⁸.

A Lei n.º 6/2006, na sua primeira versão, ao recolocar o regime do arrendamento urbano no CC, estabeleceu, no art. 1095º, n.º 2, um prazo mínimo de 5 anos ao arrendamento para habitação, mas o n.º 3 desta norma dispunha que “*O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados*”⁹.

Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, o regime do arrendamento tornou-se significativamente mais liberal, tendo desaparecido qualquer prazo mínimo de duração do contrato e tendo sido revogado o n.º 3 do art. 1095º.

Assim, com a reforma de 2012, deixou de haver no regime do arrendamento urbano qualquer referência aos arrendamentos de vilegiatura ou para fins turísticos. Dado que tal qualificação teve sempre a função de excluir a aplicação de normas de carácter imperativo (nomeadamente em matéria de duração do contrato) a arrendamentos que, pela sua própria natureza, não justificavam a tutela própria dos arrendamentos comuns, ou seja, tipicamente duradouros, compreende-se que com o desaparecimento de qualquer limite à liberdade para convencionar a duração do contrato aquela qualificação tenha deixado de fazer sentido.

Deve ainda notar-se que os arrendamentos de vilegiatura nunca tiveram um regime próprio, integrado por normas que especificamente lhes fossem dirigida, e que, sendo arrendamentos para fim habitacional, nunca foram disciplinados pelas regras especiais dos arrendamentos habitacionais, mas sim pelas normas gerais da locação e pelas disposições gerais do arrendamento urbano.

b) O fenómeno do denominado “alojamento local”

Considerando, como *supra* referido, que os arrendamentos a turistas correspondem a uma prática contratual antiga, importa perceber a mutabilidade socioeconómica inerente ao denominado fenómeno do alojamento local, que se tem verificado nos últimos anos.

A constatação sociológica direta permite-nos concluir que, se nos anos 80 e 90 do século passado os turistas arrendatários particulares eram, em grande número, portugueses, que tomavam de arrendamento por contacto direto com os proprietários ou através de agentes imobiliários locais, atualmente os locatários são predominantemente estrangeiros, que

⁸ Sobre o âmbito de aplicação desta norma, vd. F.M. PEREIRA COELHO, “Breves notas ao Regime do Arrendamento Urbano”, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 125 (1993), p. 161. Sobre o regime que cabia aos arrendamentos compreendidos no âmbito de aplicação do art. 5º, n.º 2, al. b) do RAU, vd. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamentos para habitação não permanente e para outros fins transitórios*, Coimbra, 1993, policopiado, p. 95 e ss.

⁹ Sobre o âmbito de aplicação dessa norma, vd. MARIA OLINDA GARCIA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, p. 30, Coimbra Editora, 2006.

contratam através de plataformas eletrónicas internacionais, como as Airbnb¹⁰, Wimdu¹¹, 9Flats¹², Homeaway¹³, etc.

A par desta mudança do modo de contratação, registam-se também mudanças geográficas e um certo esbatimento da marca de sazonalidade que os fluxos turísticos anteriormente apresentavam. Se no passado os arrendamentos particulares a turistas tinham por objeto, sobretudo, imóveis localizados perto de praias ou termas e ocorriam nos meses de Verão, atualmente os turistas procuram imóveis localizados nos centros históricos das grandes cidades e durante todo o ano.

As razões que levam um turista a eleger o alojamento particular, em vez de se instalar numa unidade hoteleira, não se reduzem apenas à oferta de preços mais acessíveis. A informação sociológica obtida neste domínio de contratação permite concluir que, em alguns casos, os turistas (por exemplo, uma família) optam por este tipo de alojamento (em alternativa a um hotel) porque pretendem manter uma rotina próxima da habitual (por exemplo, confeccionando as suas próprias refeições). Noutros casos, a eleição deste tipo de alojamento é determinada, essencialmente, pelo acesso a serviços específicos fornecidos pelo “hospedeiro” (por exemplo, transporte ou informação e acompanhamento turístico), ou ainda pela possibilidade de maior apreensão de características socioculturais típicas de determinadas comunidades.

1.3. Distinção entre arrendamentos de curta duração e contratos mistos de locação e prestação de serviços

O vulgarmente denominado “contrato de alojamento local” não corresponde a uma figura contratual nova. Trata-se de uma designação imprópria.

A diversidade de configurações das prestações do locador (ou hospedeiro), identificável no domínio do alojamento particular de turistas (em apartamentos ou moradias), pode corresponder a diferentes figuras contratuais. Assim, para além de contratos de arrendamento, existem (maioritariamente) contratos mistos de cedência do gozo de imóveis mobilados, acompanhada de uma diversidade (maior ou menor) de prestações de serviços. Estes serviços podem ser executados no local, com ligação instrumental (em maior ou menor medida) ao gozo do imóvel (como limpeza diária ou fornecimento de refeições nesse local), às quais podem acrescer prestações que, não tendo ligação direta com o gozo do imóvel, permitem a satisfação de interesses que determinaram a opção pelo alojamento nesse imóvel (por exemplo, serviço de transporte ou de acompanhamento como intérprete ou guia prestados pelo hospedeiro).

¹⁰ <https://www.airbnb.com/>

¹¹ <http://www.wimdu.com/>

¹² <https://www.9flats.com/>

¹³ <https://www.homeaway.pt/>

Conteúdo típico da prestação do locador (ou hospedeiro) é a cedência do gozo de um imóvel mobilado, que o art. 1065º presume como unitária (e não como um misto de arrendamento e aluguer), determinando, conseqüentemente, a aplicação do regime do arrendamento urbano. Este regime absorve, assim, o regime do aluguer (que teoricamente corresponderia aos bens móveis que equipam o imóvel em causa). Todavia, se a cedência do gozo de um imóvel mobilado for acompanhada de prestação de serviços, como o fornecimento de refeições ou a limpeza diária do local arrendado, ou ainda de serviços de transporte ou acompanhamento a locais turísticos, mediante recebimento de uma prestação pecuniária unitária, existirá um contrato misto de locação de imóvel mobilado com prestação de serviços, no qual este último segmento do programa contratual tenderá a ser dominante, afastando conseqüentemente o regime do arrendamento urbano (pelo menos enquanto regime principal).

Podemos, assim, estar perante um contrato de arrendamento de imóvel mobilado, disciplinado pelas regras do arrendamento urbano, ou perante um contrato misto (locação e prestação de serviços), cujo regime será, predominantemente, modelado pela vontade das partes ao abrigo da liberdade contratual.

Esta distinção entre figuras próximas, a que se chega por consideração dos respetivos conteúdos contratuais, parece, numa primeira apreciação, ser posta em causa pelas presunções qualificadoras estabelecidas pelo art. 4º, n.º 2 do DL n.º 128/2014 (alterado pelo DL n.º 63/2015)¹⁴.

Este diploma, que estabelece o "regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local" (como diz o seu artigo 1º), não contém a disciplina dos contratos celebrados entre o locador (hospedeiro) e o turista beneficiário do gozo do imóvel, mas sim as regras a observar para que um "estabelecimento" de alojamento para turistas possa ser registado e publicitado.

Todavia (ainda que para esses efeitos) tal diploma parece tratar de forma idêntica figuras contratuais diferentes. Na realidade, pelo disposto no art. 4º, o legislador parece pressupor que todos os locadores que proporcionam alojamento a turistas desenvolvem uma atividade permanente, correspondente à "exploração de estabelecimento de alojamento local". A ideia de "estabelecimento", neste sentido, sugere uma organização de fatores com caráter de durabilidade, espelhada na celebração reiterada de contratos que atribuem o gozo do imóvel (em regra, acompanhado da prestação de serviços) a sucessivos turistas. Ora tais características não se identificam em todos os contratos pelos quais se proporciona o gozo de um apartamento ou moradia a turistas.

¹⁴ Dispõe o art. 4º, n.º 2: "*Presume-se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste:*

a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou

b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção por períodos inferiores a 30 dias.

3- A presunção referida no número anterior pode ser ilidida, nos termos gerais de direito, designadamente mediante apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças".

Por outro lado, a norma *supra* referida elege o modo de publicitação da vontade de contratar bem como a duração do contrato (inferior a 30 dias) como fatores presumivelmente reveladores da existência de exploração de um estabelecimento de alojamento local. Tal presunção é, porém, elidível. Assim, quem dá de arrendamento o local onde tem a sua residência habitual, por períodos correspondentes à sua ausência (por exemplo, durante algumas semanas de férias no estrangeiro ou durante uma ausência por razões profissionais), bem como quem, sazonalmente, faz arrendamentos ou subarrendamentos (por exemplo, durante algum tempo no Verão) não deve ser tratado como titular de um “estabelecimento de alojamento local”.

Estes contratos têm existência pontual ou temporalmente irregular. Não se confundem, assim, com contratos sucessivos destinados ao alojamento de turistas, enquanto modo de ocupação exclusiva ou dominante de um imóvel ao longo do tempo.

Estas distinções, operáveis no plano contratual, não se confundem com as classificações que o alojamento de turistas pode receber para efeitos de registo do “estabelecimento de alojamento local” (nos termos dos artigos 5º e 6º do DL n.º 128/2014). Assim, o “estabelecimento” registável não corresponde necessariamente a um local que seja objeto de contratos mistos de locação e prestação de serviços, dado que o art. 12º do diploma citado não inclui entre os seus requisitos a exigência de qualquer prestação de serviços, mas apenas as características que o imóvel mobilado deve apresentar. Podem, assim, reconduzir-se ao conceito de “estabelecimento de alojamento local”, para fins administrativos e fiscais, imóveis que sejam objeto de sucessivos contratos de arrendamento.

1.4. Alojamento de turistas e conflitos de condomínio

Sendo o objeto do alojamento um apartamento em propriedade horizontal, a distinção entre contratos de *arrendamento* e contratos *mistos de locação e prestação de serviços*, quando tais contratos espelham uma afetação sucessiva e permanente de um local ao alojamento de turistas (hipóteses em que o locador/hospedeiro desenvolverá, para efeitos fiscais, uma atividade de “alojamento local”), não tem relevo específico no problema de saber se esses contratos podem ou não conflitar com interesses dos condóminos residentes, pois em qualquer uma destas modalidades o conflito é, teoricamente, possível. Tratando-se, pelo contrário, de alojamento ocasional, já o interesse prático da questão perde intensidade.

Não sendo este o local próprio para uma análise desenvolvida das questões (que têm dividido a jurisprudência¹⁵, mas que ainda não receberam suficiente tratamento doutrinal¹⁶)

¹⁵ A jurisprudência dos tribunais superiores publicada sobre o tema é a seguinte:
Ac. do STJ, de 28.03.2017 (Salreta Pereira):
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6f7c01eb322533d0802580f9004c4d45?OpenDocument>.

de saber se o alojamento de turistas constitui um desvio do uso a que uma fração se destina (o uso habitacional) e se, conseqüentemente, a celebração dos contratos que proporcionam esse alojamento pode ser vedada por deliberação da assembleia de condóminos, podemos adiantar que, a nosso ver, aquele uso tem natureza habitacional, independentemente do tipo de contrato celebrado.

Na realidade, quer se trate de um arrendamento de imóvel mobilado, quer de um contrato misto (de locação e prestação de serviços), o tipo de utilidades que o locatário/turista retira do imóvel é, na essência, idêntico e traduz-se na *satisfação de uma necessidade habitacional transitória*. O facto de, nos contratos mistos, o locador/hospedeiro proporcionar serviços, que tanto podem ser executados no imóvel locado (por exemplo, limpeza diária) como fora dele (por exemplo, transporte) não altera a natureza do gozo do imóvel. Este continua a corresponder a um uso habitacional da fração e não a um fim diverso¹⁷. Idêntica conclusão se extrairá na hipótese (académica) de um hospedeiro (benemérito) *comodatar* o imóvel a turistas.

Não se deve, nesta matéria, confundir a dimensão das relações contratuais que se estabelecem entre o locador/hospedeiro e o locatário/turista com o tratamento fiscal e administrativo da atividade de quem proporciona alojamento. Para efeitos de problemas respeitantes à eventual violação de regras sobre propriedade horizontal só o primeiro destes aspetos interessa.

Se o titular de uma fração autónoma proporcionar alojamento a turistas, pelo prazo de 35 dias, não se presume que exerça uma atividade de “exploração de estabelecimento de alojamento local” (nos termos do art. 4º do DL n.º 128/2014), pelo que, nesta hipótese, não tem de cumprir as regras sobre registo do estabelecimento de alojamento local, nem as regras de direito fiscal inerentes a essa atividade. Diferentemente, caso, num contrato com a mesma duração, opte por seguir estas regras administrativas e fiscais, passará a ser tratado como titular de um “estabelecimento de alojamento local”. Todavia, no que respeita ao uso da fração, estas situações são rigorosamente idênticas.

Problema distinto (mas, obviamente, subjacente ao debate teórico sobre a natureza do uso da fração) é o de saber em que medida a cedência do gozo do imóvel a turistas afeta os interesses, nomeadamente de sossego e segurança, dos outros condóminos.

Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 27.04.2017 (Ana Lucinda Cabral): <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/5da928ab1d855c548025812a005112c5?OpenDocument>

Ac do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016 (Aristides Rodrigues de Almeida): <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/1ae9d39dd554c7f58025808f0059f8e0?OpenDocument>

Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20.10.2016 (Ilídio Sacarrão Martins): <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1be52b1b9ebc06b380258074005811e2?OpenDocument>

¹⁶ Pronunciando-se sobre o tema, mas sem tomada de posição clara sobre os problemas civilísticos em questão, vd. FERNANDA PAULA OLIVEIRA/SANDRA PASSINHAS/DULCE LOPES, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Almedina, 2017, p. 29 e ss.

¹⁷ Não existirá, assim, violação do art. 1422º, n.º 1, al. c) do CC.

Deverá ter-se em conta (pelo menos no plano teórico) que os turistas a quem é proporcionado o gozo do imóvel podem ter *dinâmicas de uso* parcialmente distintas daquelas que têm os moradores permanentes, nomeadamente quanto aos tempos de entrada e saída e conseqüente produção de ruídos nas partes comuns de um edifício. Nesta matéria, cabe ao titular da fração garantir que as limitações inerentes ao direito de propriedade¹⁸, bem como as regras do condomínio são respeitadas pelos turistas¹⁹, nomeadamente transmitindo-lhe informação escrita (em idioma que compreendam) sobre as regras a observar²⁰.

Todavia, esta é uma matéria complexa, cujos problemas concretos dependerão de múltiplos fatores, como o número de frações afetadas ao alojamento de turistas em cada edifício, o número de turistas alojados por fração, o facto de o locador/hospedeiro residir ou não nessa fração ou no edifício, a localização da fração (no rés-do-chão ou num andar superior), a maior ou menor existência de equipamentos comuns a que os turistas possam aceder (por exemplo, piscina ou ginásio), as particulares regras de segurança do edifício, etc.

Consideremos dois exemplos. Se alguém destina um quarto ou dois do apartamento onde vive ao alojamento de dois ou três turistas, a probabilidade de afetação dos interesses dos demais moradores, nomeadamente sossego e segurança, será teoricamente reduzida, atendendo ao número de pessoas alojadas e ao facto de o locador viver na fração. Pelo contrário, se um apartamento com nove quartos²¹ for inteiramente destinado ao alojamento de turistas (através de arrendamentos de quartos mobilados ou de contratos mistos de locação e prestação de serviços, podendo até corresponder a um “hostel”²²) acomodando um número elevado de pessoas em simultâneo, a probabilidade de conflito com interesses de residentes habituais será significativamente superior.

A nosso ver, o alojamento de turistas em edifícios de habitação coletiva, nomeadamente quando constituídos em propriedade horizontal, devia ter um tratamento legal distinto daquele que tem o alojamento numa moradia unifamiliar ou em pequenos prédios que não reúnem os requisitos para serem constituídos em propriedade horizontal. Entre outros aspetos, a limitação do alojamento a um número máximo de locatários/hóspedes por fração, atendendo à sua tipologia, mas sem exceder, por exemplo, três ou quatro pessoas²³, permitiria compatibilizar o interesse do locador/hospedeiro em rentabilizar a sua propriedade imobiliária com os interesses de sossego dos residentes habituais.

¹⁸ Nomeadamente as impostas pelo art. 1346º do CC.

¹⁹ O art. 1071º do CC impõe ao arrendatário as mesmas limitações a que os proprietários estão vinculados nas suas relações de vizinhança.

²⁰ Tratando-se de contrato de arrendamento, o art. 3º do DL n.º 160/2006 determina que o regulamento da propriedade horizontal deve ser anexado ao contrato.

²¹ Este é o número máximo de quartos por unidade de alojamento local, podendo comportar até 30 utentes, estabelecido pelo art. 11º, n.º 1 do DL n.º 128/2014.

²² Caso se verifiquem os requisitos do art. 14º do DL n.º 128/2014.

²³ Tomando como exemplo o art. 1093º do CC, que permite ao arrendatário dar alojamento a três hóspedes.

1.5. O alojamento de turistas e o mercado do arrendamento tradicional

Apesar de não se encontrarem ainda disponíveis estatísticas oficiais, a observação sociológica e a informação colhida em meios de comunicação social permite afirmar que se assiste, atualmente, a um aumento da oferta de imóveis para alojamento de turistas (sobretudo em Lisboa e no Porto), que não é acompanhado de idêntico nível de oferta de arrendamentos para habitação tradicional (ou seja para alojamento das famílias)²⁴. Existindo reduzida oferta de imóveis para arrendar a famílias, a consequência lógica (sobretudo nas localidades com maior procura) é o aumento do valor das rendas para os novos contratos²⁵. Por outro lado, se o alojamento de turistas se torna o tipo de locação dominante em determinadas zonas, sobretudo zonas históricas nos centros das cidades, com a consequente perda de espaço das comunidades tradicionais, a massificação turística (ou “turistificação”) levará à descaraterização do que muitos turistas procuram quando optam por este tipo de alojamento, ou seja, a maior envolvimento social e a mais intensa apreensão dos fatores culturais específicos de determinada localidade²⁶.

Noutros países, onde o alojamento privado de turistas registou também grande crescimento, foram introduzidas medidas (com maior ou menor abrangência geográfica) destinadas a limitar este tipo de locação para que, por essa via, fosse favorecido o arrendamento tradicional (de longa duração) e os valores das rendas não continuassem a subir. Assim, em Berlim, desde a *Zweckentfremdungsverbots-Gesetz* (de 29.11.2013)²⁷, passou a não ser permitido, em geral, arrendar mais de 50% de um apartamento ou moradia a turistas através de plataformas eletrónicas. O objetivo desta lei foi, precisamente, o de favorecer o arrendamento tradicional com valores de rendas acessíveis²⁸. Em Londres existem limitações de natureza temporal, pois não é permitido arrendar a turistas, através de plataformas eletrónicas, por mais de 90 dias por ano²⁹. Em Nova Iorque vigoram também restrições temporais, não sendo permitido arrendar a turistas, através das referidas plataformas, por período inferior a 30 dias seguidos³⁰.

Deveria o legislador português introduzir algum destes tipos de limitações? Trata-se de uma questão complexa, à qual não devem ser dadas respostas apressadas. Todavia, devemos,

²⁴ Encontra-se, por exemplo, referido na imprensa que os arrendamentos a turistas aumentaram 65% quando confrontados os números de 2016 com os de 2015. Vd. <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/2016-Alojamento-local-em-Portugal-cresceu-65>.

²⁵ Segundo um estudo desenvolvido pela CBRE, as rendas em Lisboa subiram 23% entre o início de 2016 e o início de 2017: <http://noticias.cbre.pt/reabilitaco-aumenta-e-expande-se-a-outras-zonas-de-lisboa/>.

²⁶ A repórter especial das Nações Unidas para o setor da habitação (Leilani Farha), no seu relatório sobre Portugal, publicado em fevereiro de 2017, inclui entre os seus apontamentos críticos a “turistificação” do centro histórico de Lisboa: <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/CountryVisits.aspx>.

²⁷ O texto integral dessa lei pode encontrar-se nesta ligação: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WozwEntfrGBErahmen>.

²⁸ Para uma análise desenvolvida das proibições de arrendamento em Berlim, vd. HELGE SODAN, *Verfassungs- und andere Rechtsprobleme von Berliner Regelungen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*, 2015, Duncker & Humblot, Berlin.

²⁹ Sobre este regime, vd. CAROLINE HUNTER/ANDREW BROOKES/GILES PEAKER, “Airbnb – Issues for Housing Lawyers”, in *Journal of Housing Law*, volume 20, issue 2, 2017, pages 40-47.

³⁰ <https://skift.com/2016/10/25/airbnb-vs-new-york-city-the-complete-battle-up-to-now/>.

desde já, afirmar (e salvo melhor reflexão) que não defenderíamos a opção legislativa por nenhuma das limitações *supra* referidas (porque isso implicaria uma forte restrição ao princípio da liberdade contratual), sem ser possível garantir que tal promoveria adequadamente o acesso ao arrendamento de longa duração a preços acessíveis. Parece-nos mais justo que, para alcançar aquele objetivo, o legislador beneficie fiscalmente os locadores que optem por arrendar por períodos longos e por rendas acessíveis, pois nesta hipótese o contrato de arrendamento assume, em certa medida, uma função social, dado permitir ao arrendatário (sobretudo de recursos menos elevados) dar satisfação à necessidade básica de aceder a uma habitação condigna (com a dignidade constitucional que o art. 65º da CRP lhe confere).

Por outro lado, seria de ponderar um diferente tratamento administrativo e fiscal para duas realidades de alojamento distintas: por um lado, alojamento em casa habitada pelo locador e alojamento pontual e, por outro lado, alojamento proporcionado por quem se dedica profissionalmente a tal atividade. Esta última hipótese de alojamento, na medida em que envolve uma organização e estrutura permanentes (com equipas de limpeza, de aprovisionamento de bens, etc.), está mais próxima da indústria hoteleira do que de um aproveitamento residual ou temporário do imóvel.

2. Regime dos arrendamentos de curta duração

2.1. Regime aplicável

Apreciada a atual importância socioeconómica dos contratos pelos quais se proporciona alojamento particular a turistas, e feitas as pertinentes distinções entre contratos de arrendamento de curta duração e figuras contratuais próximas, vejamos agora o regime aplicável a estes contratos.

Como *supra* referido, o DL n.º 128/2014 (alterado pelo DL n.º 63/2015), vulgarmente designado como o regime do alojamento local, não contém a disciplina legal dos contratos através dos quais se proporciona alojamento de curta duração a turistas.

Como também já referimos, este é um domínio contratual onde se identificam programas debitórios heterogéneos, no que à prestação do locador/hospedeiro diz respeito³¹. Tais características suscitam, necessariamente, a questão de saber se estamos perante contratos mistos e qual o regime legal concretamente aplicável³². Pela necessária brevidade desta

³¹ Sendo a prestação do locatário/hóspede tipicamente uma prestação pecuniária, não é, porém, de excluir a hipótese de a prestação deste sujeito ser, total ou parcialmente, diferente, traduzindo-se, por exemplo, numa prestação de serviços, como contrapartida do alojamento (hipótese na qual existiria um contrato misto de tipo duplo). Esta hipótese de “troca” de alojamento por serviços é cada vez mais frequente a nível internacional. Encontram-se vários *sites*, na Internet, destinados a este tipo de “permutas” (próprias de denominada economia colaborativa); veja-se, por exemplo o Helpx: <http://www.helpx.net/> ou o Helpstay: <https://www.helpstay.com/>.

³² Como afirma F. BRITO PEREIRA COELHO, “o problema dos contratos mistos é um problema metodológico”, *Contratos Complexos e Complexos Contratuais*, Coimbra Editora, 2014, p. 227.

análise, não debateremos conceitos doutrinários clássicos sobre as modalidades dos contratos mistos ou sobre as teorias convocáveis para encontrar o respetivo regime legal³³. Como referido nas distinções *supra* apresentadas, encontram-se neste domínio contratos pelos quais o locador/hospedeiro proporciona ao locatário/turista apenas o gozo de um imóvel mobilado e contratos pelos quais esse sujeito fornece também serviços diversos.

A locação de imóvel mobilado não comporta, em rigor, uma combinação de prestações correspondentes a tipos contratuais diferentes, no que respeita ao programa debitório do locador. O tipo contratual é o mesmo (a locação), quer se trate de prestação de coisa móvel quer imóvel. A questão da eventual existência de um contrato misto só é suscitada porque aos diferentes objetos locados correspondem diferentes regimes legais. Se tal diversidade normativa não existisse (como não existe, por exemplo, no comodato), não se suscitaria o problema da eventual existência de um contrato misto. A questão do regime a aplicar à locação de imóvel mobilado é solucionada pelo art. 1065º, o qual estabelece uma presunção de dominância do regime do arrendamento sobre o do aluguer³⁴.

Nas hipóteses (frequentes) de o programa debitório do locador/hospedeiro não se esgotar na cedência do gozo de um imóvel mobilado, mas ser acompanhado de prestações próprias de outros tipos contratuais, como de contratos de prestação de serviços, suscita-se a questão metodológica de saber se será de aplicar o regime do arrendamento urbano ou o regime correspondente à prestação de serviços. A resposta terá de ser encontrada, em cada caso concreto, pela interpretação do conteúdo contratual.

Não cuidaremos aqui dos contratos mistos disciplinados pelo regime da prestação de serviços (o qual será, em primeiro plano, modelado pela vontade das partes), mas apenas dos contratos disciplinados pelo regime do arrendamento urbano.

Tratando-se de arrendamento para habitação (ainda que por curtos períodos), são convocáveis, em princípio, as normas especiais, previstas nos artigos 1092º a 1107º, acrescidas das disposições gerais do arrendamento de prédios urbanos, artigos 1064º a 1091º, complementadas pelas normas gerais da locação, art. 1022º a 1063º. Todavia, não cabe no âmbito deste artigo proceder a uma apreciação global do regime do arrendamento urbano, mas apenas destacar particularidades decorrentes da natureza transitória deste contrato, face a um quadro normativo pensado para relações tipicamente duradouras³⁵.

³³ Sobre as modalidades do contrato misto e respetivo regime, vd. ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, Vol.I, 10ª ed., Almedina, p. 286 e ss. Para uma nova abordagem conceitual da matéria dos contratos mistos, vd. F. BRITO PEREIRA COELHO, *Contratos Complexos e Complexos Contratuais*, p. 239 e ss.

³⁴ Esta presunção é, todavia, ilidível mediante prova de que a vontade das partes é a de combinar a aplicação dos dois regimes (estabelecendo, por exemplo, rendas separadas). Porém, nos arrendamentos de curta duração a turistas, tal distinção não terá a importância prática que poderá ter nos arrendamentos (ou subarrendamentos) de longa duração.

³⁵ Para uma caracterização geral do contrato de arrendamento urbano, vd. MARIA OLINDA GARCIA, "Contrato de arrendamento urbano – Caracterização do seu regime e reflexão crítica", *Scientia Iuridica*, n.º 335, 2014, p. 89 a 118.

2.2. Constituição do contrato

a) Da publicitação do alojamento à celebração do contrato

Pretendendo o potencial locador publicitar a oferta de alojamento e contratar com turistas, através de uma plataforma eletrónica, o anúncio deve conter o respetivo número de Registo Nacional de Turismo, como estabelece o art. 42º-A do DL n.º 39/2008, alterado pelo DL n.º 80/2017³⁶ (sob pena de contraordenação³⁷).

Ao estabelecer esta exigência, sem excecionar os alojamentos esporádicos, a norma referida impede a divulgação e a celebração destes contratos por via daquelas plataformas. Não foi, assim, prevista a hipótese de isenção desse registo quando o local a publicitar não se destina a alojamento regular de turista³⁸. Não podendo publicitar ou celebrar o contrato por via eletrónica através dessas plataformas, o locador esporádico (que não queira registar-se como titular de estabelecimento de alojamento local), caso pretenda aceder a um nível internacional de potenciais clientes, terá de criar os seus próprios meios de divulgação eletrónica³⁹.

A possibilidade de celebrar contratos (de arrendamento ou mistos de locação e serviços), através de plataformas eletrónicas, fica, assim, dependente do cumprimento de determinadas formalidades administrativas⁴⁰.

b) Idoneidade das partes

Os requisitos respeitantes à capacidade e legitimidade das partes de um contrato de arrendamento com curta duração são idênticos aos que valem para os demais arrendamentos⁴¹.

³⁶ Estabelece esta norma: “As plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento nos termos do n.º 1 e da alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º, devem exigir e exibir na plataforma o respetivo número de Registo Nacional de Turismo”. A alínea b) do n.º 2 (conjugada com o n.º 3) do art. 2º refere-se a instalações ou estabelecimentos destinados a proporcionar alojamento temporário (qualificável como alojamento local).

³⁷ Esta contraordenação encontra-se prevista no n.º 1, alínea p) e no n.º 3 do DL n.º 39/2008 (alterado pelo DL n.º 80/2017)

³⁸ A existência de um registo de atividade não significa que, em concreto, um turista esteja mais protegido contra eventuais fraudes do que na hipótese de um arrendamento esporádico.

³⁹ Quando celebrados através de meios de contratação à distância, a estes contratos não terá aplicação o regime previsto no DL n.º 24/2014 porque o art. 2º, n.º 2, al. d) exclui a sua aplicação a contratos de arrendamento. Por outro lado, a aplicação deste diploma já resultaria excluída por ausência de uma relação de consumo entre locador e locatário/turista, caso o locador não desenvolva a atividade de alojamento a turistas a título profissional.

⁴⁰ Quando os contratos (de locação ou mistos) são celebrados através de plataformas eletrónicas geridas por um terceiro, estabelece-se um quadro contratual de feição triangular, eventualmente catalogável como um contrato coligado. Dependendo das particularidades contratuais, a natureza do serviço prestado pela plataforma pode aproximar-se da função de um mediador imobiliário ou da atuação de um mandatário, podendo, ainda, intermediar na celebração de contratos de seguro que garantam a reparação de danos causados por alguma das partes do contrato de locação ou misto. Por necessidade de delimitação do presente escrito não é, por agora, oportuno desenvolver este domínio temático, que é de relevante interesse teórico e de grande importância prática.

⁴¹ Sobre a idoneidade das partes para a celebração do contrato de arrendamento em geral, L. Menezes Leitão, Arrendamento urbano (8ª ed.), p. 65 e ss.

Todavia, na hipótese de se verificarem patologias inerentes à falta de legitimidade do locador, como nos arrendamentos celebrados por um cônjuge sem o consentimento do outro (previsto no art. 1682º-A) ou o arrendamento celebrado por um comproprietário sem o consentimento dos demais (art. 1024º, n.º 2) ou ainda o arrendamento de coisa alheia⁴², havendo entrega da coisa locada, tais patologias, em termos práticos, podem não afetar o gozo do imóvel pelo arrendatário, dada a curta duração do contrato e o facto de terceiros interessados na sua invalidade terem de reagir através de meios processuais, cuja tramitação normal será sempre mais longa do que a duração típica destes contratos.

c) Forma do contrato

O art. 1069º do CC (com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012) estabelece a exigência de forma para o contrato de arrendamento, sem qualquer exceção baseada na duração do contrato⁴³. A inobservância da forma escrita, mesmo num contrato de curta duração, tem como consequência a nulidade do contrato de arrendamento, nos termos gerais (art. 220º)⁴⁴. Diferentemente, na hipótese de as partes celebrarem um contrato misto, no qual prevaleça o regime da prestação de serviços, já essa norma não terá aplicação, cabendo, assim, tal hipótese na regra da liberdade de forma (art. 219º).

d) Objeto. Requisitos do imóvel

Tal como nos arrendamentos de longa duração, também nos arrendamentos por curtos períodos o imóvel tem de ser idóneo para servir o fim habitacional, desde logo, encontrando-se licenciado para o efeito⁴⁵. Sendo o imóvel objeto de sucessivos contratos de arrendamento, e pretendendo o locador registar o “estabelecimento”, nomeadamente para poder publicitar a oferta de alojamento nas plataformas eletrónicas, o local tem de apresentar os requisitos previstos os artigos 12º e 13º do DL n.º 128/2014⁴⁶.

⁴² Sobre estas patologias, no arrendamento em geral, MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamentos para comércio e fins equiparados*, Coimbra Editora, 2006, p. 20 e ss.

⁴³ Na sua anterior redação, o art. 1069º apenas exigia forma para os contratos celebrados por prazo superior a seis meses. Sobre esta alteração legislativa, vd. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, 3ª ed., Coimbra Editora, 2014, p. 26.

⁴⁴ Esta exigência de forma, no plano das relações contratuais, mantém-se mesmo quando, para efeitos fiscais, o locador não tenha a obrigação de apresentar um exemplar do contrato de arrendamento porque se encontra coletado como alguém que exerce a atividade de alojamento local.

⁴⁵ A exigência de licença de habitação é estabelecida pelo art. 5º do DL n.º 160/2006 e na sua ausência o arrendatário pode invocar a resolução do contrato.

⁴⁶ Se o alojamento se fizer em quartos (de moradias ou apartamentos), com a densidade de ocupação correspondente a um “hostel”, o local deverá ainda apresentar os requisitos previstos no art. 14º do DL n.º 128/2014.

2. 3. Conteúdo do contrato de arrendamento

a) Características

A curta duração destes contratos tem como consequência prática tornar o seu conteúdo de origem legal mais reduzido do que o de um contrato destinado a habitação duradoura. Ilustremos esta afirmação.

Assim, o direito de preferência na aquisição do imóvel, conferido ao arrendatário pelo art. 1091º do CC, nunca integrará o conteúdo destes contratos, dado que a sua aquisição pressupõe a duração contratual de três anos. O dever de usar efetivamente o imóvel, sem interrupção superior a um ano, previsto no art. 1072º, também não integrará esse conteúdo. A hipótese de o arrendatário fazer obras urgentes, posteriormente reembolsáveis através do desconto na renda, como resulta dos artigos 1036º e 1074º, terá uma oportunidade de aplicação praticamente nula. Algumas normas imperativas, que acolhem modificações subjetivas da relação de arrendamento também não terão aplicação a estes contratos, como as hipóteses de transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do art. 1106º, dado pressuporem que os beneficiários da transmissão vivam no local pelo período de um ano. Além de um conteúdo mais reduzido, pode ainda apontar-se, entre as características do programa destes contratos, especificidades quanto ao modo de cumprimento de algumas obrigações (por confronto com os contratos duradouros). Assim acontece com a obrigação de pagar a renda, que aqui não corresponde a uma obrigação duradoura reiterada, mas sim, em regra, a uma única prestação pecuniária⁴⁷.

b) Obrigações das partes

O locador cumpre a obrigação de entregar a coisa locada e de assegurar o respetivo gozo para os fins a que se destina (art. 1031º) proporcionando ao arrendatário o acesso efetivo ao gozo do imóvel e seus equipamentos, os quais não devem apresentar vícios que afetem a cabal realização do fim a que se destinam (art. 1034º).

Caso o locador se dedique profissionalmente à locação de imóveis a turistas (sendo, por exemplo, uma empresa do ramo imobiliário), a existência de desconformidade do objeto locado (imóvel e inerentes equipamentos) não convocará a aplicação do art. 1034º, mas sim do DL n.º 67/2003 (alterado pelo DL n.º 84/2008), dado que em tal hipótese se estará

⁴⁷ Sobre as características qualificativas do contrato de arrendamento em geral, vd. L. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano* (8ª ed.), p. 45 e ss.

perante uma relação de consumo, nos termos definidos por este diploma (como resulta do art. 1.º-B), cujo regime é extensível ao contrato de locação (art. 1.º-A, n.º 2)⁴⁸.

Na hipótese de violação pelo locador da obrigação de assegurar o gozo da coisa locada, que diminua ou prive o arrendatário do gozo do imóvel, a tutela possessória que o art. 1037º, n.º 2 confere a este sujeito não terá total oportunidade de aplicação, conquanto o recurso à via judicial (pela sua normal demora) tenha como consequência a perda da respetiva utilidade prática.

Referimos já que algumas obrigações do arrendatário sofrem compressão ao nível da sua oportunidade de realização prática e que outras apresentam particularidades quanto ao modo de cumprimento. Todavia, as obrigações do arrendatário que especificamente respeitam ao modo de uso do imóvel devem ser cumpridas nestes contratos como seriam nos contratos duradouros. Falamos, sobretudo, das obrigações, previstas nas alíneas c), d) e f) do art. 1038º, de não aplicar o imóvel a um fim diverso, de não fazer um uso imprudente do imóvel e seus equipamentos, de não proporcionar o gozo do imóvel a terceiros, nomeadamente através de cedência da posição contratual ou de subarrendamento, sem consentimento do locador. O uso prudente do imóvel consubstancia-se na observância de limitações inerentes às relações de vizinhança, como estabelece o art. 1071º⁴⁹, onde assumem particular importância as regras de sossego (como se conclui também do art. 1083º, n.º 2, al.a)), sobretudo quando se trate de prédio de habitação coletiva⁵⁰

2.4. Vicissitudes do contrato de arrendamento

Dado que as normas imperativas que tutelam modificações subjetivas do contrato de arrendamento têm em vista a estabilidade do gozo do imóvel, torna-se diminuta a sua aplicabilidade aos contratos de curta duração. Para além das *supra* referidas alíneas do art. 1106º, cuja aplicabilidade pressupõe o prazo de um ano de vivência no local arrendado, também o art. 1105º, que permite a transmissão do direito em caso de divórcio, não terá aplicação a estes contratos porque a habitação de férias nunca chegará a ser casa de morada da família.

Já em caso de alienação do direito com base no qual o contrato foi celebrado, (maioritariamente, o direito de propriedade) produzir-se-á a mudança de locador, nos termos do art. 1057º porque esta norma se encontra entre as disposições gerais da locação.

⁴⁸ Em geral, sobre o regime da conformidade no fornecimento de bens de consumo, vd., por exemplo, PAULO MOTA PINTO, "Conformidade e garantias na venda de bens de consumo. A Directiva 1999/44/CE e o direito português", in *Estudos de direito do consumidor*, n.º 2, 2000, p. 247 e ss.

⁴⁹ Determina o art. 1071º: "Os arrendatários estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre arrendatários de partes de uma mesma coisa". Entre tais limitações encontram-se as que decorrem do art. 1346º.

⁵⁰ Sobre as obrigações das partes no contrato de arrendamento urbano em geral, vd. L. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano* (8ª ed.), p. 73 e ss.

2.5. Extinção do contrato e restituição do local arrendado

Aos modos de extinção do contrato de arrendamento – caducidade, revogação, resolução, denúncia e oposição à renovação (previstos no art. 1079º e seguintes) – correspondem estatutos legais modelados, essencialmente, em função da natureza duradoura da relação. Estes contratos, ditos comuns, terminam, em regra, por oposição à renovação (tratando-se de contratos com prazo certo) ou por denúncia (tratando-se de contratos com duração indeterminada), quando não se verifique incumprimento contratual que justifique a sua resolução⁵¹.

Dada a curta duração dos contratos de arrendamento destinados ao alojamento de turistas, o seu modo de extinção mais comum será a *caducidade* pelo decurso do prazo. Esta hipótese de cessação dos efeitos do contrato, prevista no art. 1051º, al. a) para a locação em geral, funda-se também no art. 1096º, n.º 2, que estabelece a regra da não renovação automática do arrendamento celebrado por prazo não superior a 30 dias. Entre as demais hipóteses de caducidade do contrato de locação, previstas no art. 1051º, existem probabilidades de aplicação diversas. Sendo de difícil verificação prática as hipóteses previstas nas alíneas f) e g), outras hipóteses terão, porém, maior probabilidade de ocorrer, como a morte do locatário [prevista na al.b)⁵²] ou a extinção dos poderes do locador [prevista na al. c)], que ocorrerá, por exemplo, em caso de morte do locador usufrutuário⁵³, ou ainda a perda do local arrendado [prevista na al. e)], por exemplo, por destruição do edifício. Já as hipóteses de caducidade previstas na al. b) [verificação de condição resolutiva ou certeza da não verificação de condição suspensiva] poderão ter, eventualmente, maior probabilidade de verificação neste tipo de contratos do que nos contratos comuns (tipicamente duradouros). Assim, se o turista toma o imóvel de arrendamento em determinada localidade porque aí pretende assistir a um evento desportivo ou cultural, a subsistência do contrato pode ser subordinada à condição de tal se realizar.

A *revogação bilateral* do contrato, prevista o art. 1082º, que poderá verificar-se a todo o tempo, constitui, a par da caducidade pelo decurso do prazo, um dos modos mais comuns de extinção destes contratos. Poderá ser convencionada, por exemplo, se por motivo superveniente o arrendatário tiver de regressar antecipadamente ao seu local de residência habitual.

Os modos de extinção operáveis por declaração de vontade unilateral de qualquer das partes, que pressupõem relações tipicamente duradouras, como a *oposição à renovação*

⁵¹ Sobre a extinção do contrato de arrendamento urbano em geral, vd. L. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano* (8ª ed.), p. 131 e ss.

⁵² Considerando a curta duração destes contratos, também não se verificarão as hipóteses de transmissão por morte do arrendatário previstas no art. 1106º, pois na hipótese de este ser casado, o cônjuge não tem residência nesse local de vilegiatura, e quanto às demais categorias, os potenciais sucessores não residem no local por mais de um ano.

⁵³ Dado que, nos termos do art. 1053º, não é exigível a restituição imediata do imóvel, sempre nesta hipótese de caducidade o arrendatário poderia, muito provavelmente, manter o gozo do imóvel até ao final do contrato.

(artigos 1097º e 1098º) e a *denúncia* (artigos 1099º a 1103º) terão escassa aplicabilidade prática neste domínio⁵⁴.

A *resolução* do contrato, nomeadamente por iniciativa do locador, nas hipóteses previstas no n.º 2 do art. 1083º, terá um âmbito de aplicação prática relativamente reduzido, dado que a extinção do contrato é operada através de ação de despejo⁵⁵, à qual se pode seguir a ação executiva para entrega de imóvel arrendado (art. 863º do CPC)⁵⁶. Também a hipótese de resolução por falta de pagamento de rendas por mais de três meses, prevista o n.º 3 do art. 1083º⁵⁷, apesar de operar por via extrajudicial⁵⁸, terá escassa aplicação prática, porquanto a duração típica destes contratos será inferior a esse tempo. Já a resolução por iniciativa do arrendatário, nas hipóteses do art. 1050º, terá um âmbito de aplicação potencialmente equivalente ao que se verifica nos arrendamentos comuns. Assim, quer na hipótese de o arrendatário ser privado do gozo do imóvel, quer em caso de no local arrendado existir defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do arrendatário, ainda que não exista responsabilidade do locador, o arrendatário pode de imediato resolver o contrato por via extrajudicial.

Ocorrendo a extinção do contrato, nomeadamente a sua caducidade pelo decurso do prazo, o arrendatário deve cumprir a obrigação de restituição da coisa locada, prevista na alínea i) do art. 1038º, removendo os seus bens pessoais e entregando a chave ou cartão magnético de acesso ao local.

Caso o arrendatário assim não proceda, e se mantenha no gozo do imóvel (impedindo, eventualmente, o locador de cumprir um contrato subsequente), coloca-se a questão de saber qual o meio processual adequado para se alcançar a célere desocupação do local.

O procedimento especial de despejo é uma via processual possível em caso de caducidade do contrato pelo decurso do prazo, pois havendo contrato escrito, haverá título para o efeito, previsto no art. 15º, n.º 2, al. b)) da Lei n.º 6/2006 (com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012).

Na hipótese de, em concreto, o locador não ter título para recorrer ao procedimento especial de despejo, terá de propor ação de condenação ou ação de reivindicação⁵⁹. Estes são, porém, meios, cuja normal tramitação processual não permitirá uma célere restituição do imóvel.

⁵⁴ Tanto o art. 1097º, n.º 1, al d), respeitante à oposição à renovação pelo senhorio, como o art. 1098º, n.º 1, al. d), respeitante à oposição à renovação pelo arrendatário, preveem a hipótese de o contrato ter duração inferior a 6 meses. Todavia, para que tais normas tenham aplicação, a duração convencionada terá de ser superior a 30 dias, pois não o sendo, o contrato não se renova, como estabelece o art. 1096º, n.º 2. Na hipótese de o contrato ser, por exemplo, por 2 meses e de as partes não terem excluído a renovação automática, qualquer delas pode impedir que se opere a renovação do contrato por mais 2 meses, comunicando à outra a sua vontade com a antecedência de, pelo menos, um terço do prazo convencionado (20 dias, no exemplo referido). Tal comunicação deve ser feita através de carta registada com aviso de receção, como preceitua o art. 9º, n.º 1 da Lei n.º 6/2006.

⁵⁵ Como se conclui da conjugação do art. 1084º, n.º 1 do Código Civil com o art. 14º da Lei n.º 6/2006.

⁵⁶ Sobre esta ação, *vd.* RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, 2.ª ed., Coimbra Editora, p. 89 e seguintes.

⁵⁷ Com a redação dada pela Lei n.º 43/2017.

⁵⁸ Nos termos do art. 1084º n.º 2 conjugado com o art. 9º, n.º 7 da Lei n.º 6/2006.

⁵⁹ Será ainda eventualmente admissível o recurso aos meios de tutela possessória.

3. Síntese conclusiva

O denominado *alojamento local* de turistas não corresponde a uma tipologia contratual específica. Trata-se, antes, de uma designação generalizada, sem densificação tipológica própria, que tanto pode corresponder a um contrato de arrendamento como a um contrato misto de locação e prestação de serviços. Por outro lado, a prática contratual revela que estas variantes tanto se desenvolvem no âmbito de uma estrutura organizada para a regular prestação de alojamento, como de modo esporádico, sazonal ou residual por locadores que não têm esse tipo de estrutura.

A legislação sobre alojamento local regula, essencialmente, aspetos administrativos (licenciamento, registo e publicidade) de uma atividade que se pode traduzir na celebração de contratos de natureza diversa. Não existindo, assim, um regime legal do “contrato de alojamento local”, que regule especificamente os direitos e deveres dos contratantes, o regime aplicável será, em alguns casos, o do arrendamento urbano e, noutros casos, o que corresponder ao concreto contrato misto de locação e prestação de serviços.

Neste artigo, depois de considerados aspetos gerais, respeitantes à compreensão socioeconómica, ao enquadramento conceitual da atividade de alojamento de turistas e às pertinentes distinções contratuais, analisam-se alguns aspetos do regime dos arrendamentos de curta duração pelos quais se proporciona alojamento a turistas.

Tais contratos, pela maior ou menor frequência da sua celebração, podem revelar o exercício de uma atividade permanente do locador (hipótese em que serão observadas as regras administrativas respeitantes à *atividade de alojamento local*) ou ser apenas arrendamentos esporádicos.

A sua curta duração é a característica distintiva essencial e aquela que determina particulares adaptações na aplicação do regime do arrendamento a estes contratos. Na realidade, sendo a disciplina legal do arrendamento para habitação modelada em função de uma relação tipicamente duradoura, muitas das normas desse regime (nomeadamente sobre modificações subjetivas e alguns modos de extinção) acabam por não ter oportunidade aplicativa a contratos de curta duração. Caso as partes optem por celebrar um contrato misto com prevalência da prestação de serviços, o seu concreto regime será traçado, em primeiro lugar, pela respetiva vontade e, supletivamente, pelas normas gerais dos contratos.

Feita esta análise, é de questionar se seria aconselhável criar um regime legal específico para os contratos pelos quais se proporciona alojamento a turistas. No plano exclusivamente contratual, parece-nos que, no tempo presente (e ressalvada melhor reflexão), é possível encontrar respostas para os problemas normativos destes contratos dentro do sistema vigente, pelo que, a nosso ver, tal intervenção legislativa não se justificaria. Já a outros níveis, como o fiscal, o administrativo e o do desenvolvimento de uma atividade de alojamento em imóveis de habitação coletiva nos pareceria aconselhável (no plano da política legislativa) distinguir a atividade permanente e organizada (próxima da indústria

hoteleira) da contratação residual praticada por locadores que dão de arrendamento parte da casa onde vivem, ou que esporádica ou sazonalmente arrendam essa casa a turistas (por exemplo, quando se ausentam por razões de trabalho ou de férias).

Fica, nestes termos, o nosso contributo para o debate doutrinal sobre a arrumação dogmática e sobre o estatuto normativo das figuras negociais que se revelam na prática contratual do alojamento de curta duração.

Bibliografia

COELHO, F. BRITO PEREIRA, *Contratos Complexos e Complexos Contratuais*, Coimbra Editora, 2014

COELHO, F. M. PEREIRA, "Breves notas ao Regime do Arrendamento Urbano", *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 125 (1993)

GARCIA, MARIA OLINDA, "Contrato de arrendamento urbano – Caracterização do seu regime e reflexão crítica", *Scientia Iuridica*, n.º 335, 2014

GARCIA, MARIA OLINDA, *Arrendamento Urbano Anotado*, 3ª ed., Coimbra Editora, 2014,

GARCIA, MARIA OLINDA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, Coimbra Editora, 2006.

GARCIA, MARIA OLINDA, *Arrendamentos para habitação não permanente e para outros fins transitórios*, Coimbra, policopiado, 1993

HUNTER, CAROLINE /BROOKES, ANDREW/PEAKER, GILES, "Airbnb – Issues for Housing Lawyers", *in Journal of Housing Law*, volume 20, issue 2, 2017

LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Arrendamento Urbano* (8ª ed.), Almedina, 2017

OLIVEIRA, FERNANDA PAULA/PASSINHAS, SANDRA /LOPES, DULCE, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Almedina, 2017

PAIVA, RAFAEL, "O consumidor viajante e as regras do consumo turístico: uma clara visão do mundo ou um mero olhar no espelho de casa?", *in Liber Amicorum Mário Frota - A causa dos direitos dos consumidores*, Almedina, 2012

PINTO, PAULO MOTA, "Conformidade e garantias na venda de bens de consumo. A Directiva 1999/44/CE e o direito português", *in Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 2, 2000

PINTO, RUI, *O Novo Regime Processual do Despejo*, 2.ª ed., Coimbra Editora, 2013

LIMA, PIRES DE/VARELA, ANTUNES, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4ª ed, Coimbra Editora, 1997

SODAN, HELGE, *Verfassungs- und andere Rechtsprobleme von Berliner Regelungen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*, 2015, Duncker & Humblot, Berlin.

Jurisprudência citada

Acórdão do STJ, de 28.03.2017 (Salreta Pereira):

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6f7c01eb322533d0802580f9004c4d45?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27.04.2017 (Ana Lucinda Cabral):

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/5da928ab1d855c548025812a005112c5?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016 (Aristides Rodrigues de Almeida):

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/1ae9d39dd554c7f58025808f0059f8e0?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20.10.2016 (Ilídio Sacarrão Martins):

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1be52b1b9ebc06b380258074005811e2?OpenDocument>

(texto submetido a 19.09.2017 e aceite para publicação a 10.10.2017)