



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

# **Alojamento local e arrendamento de curta duração: que relação?**

Francisca Adelina Silveira Cardoso

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2020



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

# **Alojamento local e arrendamento de curta duração: que relação?**

Francisca Adelina Silveira Cardoso

340114260

Dissertação de Mestrado em Direito sob a orientação da Exma.

Professora Doutora Ana Isabel da Costa Afonso

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2020

## **Agradecimentos**

À Faculdade de Direito da Universidade Católica do Porto, por proporcionar um ensino de excelência e aos professores com quem tive o privilégio e honra de me cruzar ao longo da licenciatura e mestrado.

À Professora Doutora Ana Afonso, por ter aceitado a orientação e pela disponibilidade, incentivo e partilha de conhecimentos revelados ao longo de todo o trabalho.

Aos meus pais e ao meu irmão, pelo amor e apoio incondicionais que, ao longo de toda a minha vida, e nesta fase em especial, sempre demonstraram. Por tudo.

Ao Tiago, pelo amor e paciência, por ter sido ( e continuar a ser) o meu eterno porto de abrigo.

À Rita, pela ajuda, prontidão e disponibilidade sempre demonstradas e, acima de tudo, pela amizade verdadeira.

Ao pequeno Miguel, por me ter dado a conhecer um novo mundo.

## **Resumo**

A procura exacerbada, nomeadamente por turistas, mas não só, de estadias de curta duração tem fomentado a oferta deste tipo de estabelecimentos, deixando de existir uma clara separação entre a figura do alojamento local e outras que se revelam semelhantes.

Assim, pode suceder que, e por forma a proporcionar serviços de estadia de curta duração, um proprietário de um imóvel celebre com o hóspede um contrato de arrendamento de curta duração, ou, caso lhe preste serviços complementares, um contrato de hospedagem. Será que, nestes casos, o proprietário do imóvel pode ser também considerado titular de um estabelecimento de alojamento local?

Dar resposta a esta questão, traçando a distinção entre estas figuras, revela-se essencial, de modo a tornar evidente as situações em que é prestado um serviço de alojamento local, mas que se encontram camufladas sob outras designações.

Como veremos, não existe propriamente um contrato de alojamento local, uma vez que a prestação de serviços de alojamento local pode ser proporcionada mediante a celebração de contratos de arrendamento de curta duração ou contratos de hospedagem.

Ainda assim, parece-nos essencial a consagração, de forma expressa, do contrato de alojamento local, por forma a dissipar a contenda que nos propusemos a analisar.

**Palavras-chave:** arrendamento; curta duração; hospedagem; alojamento local

## **Abstract**

The intensified demand of short term house rental services, specially by tourists but not exclusively, has increased the offering of this type of establishments, expanding the separation of the notion of local accommodation business from other housing arrangements that are similar.

Therefor, to offer short term housing service solutions, a realty proprietor celebrates with his guest a short term lease or, in the case of complementary services, a short term tenancy. In this cases, should the realty proprietor also be considered a local accommodation business owner?

To answer this question, is essencial to distinguish between these figures in order to reveal the outstanding situations of a local accommodation service designated by another term.

As we will describe, there is no outstanding local accommodation contract, since the service can be provided celebrating a short term lease or tenancy.

Even so, seems essencial the explicit consecration in law of the local accommodation contracts, in order to dissolve any contention that may occur.

**Keywords:** lease; rent; short term; tenancy; local accommodation

## **Lista de Abreviaturas**

Ac.	Acórdão
Al.	Alínea
Art.	Artigo
Arts.	Artigos
ASAE	Autoridade de Segurança Alimentar e Económica
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
B.M.J	Boletim do Ministério da Justiça
BPPT	Bases das políticas públicas de turismo
CAE	Classificação Portuguesa de Atividades Económicas
CC	Código Civil
Cf.	Confrontar
CIRS	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
LDC	Lei de Defesa do Consumidor
Nº	Número
N.ºs	Números
P.	Página
Pp.	Páginas
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
Ss.	Seguintes
RJAL	Regime Jurídico do Alojamento Local
RJET	Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TJUE	Tribunal de Justiça da União Europeia

TRC	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	Tribunal da Relação de Évora
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto
Vol.	Volume

# Índice

<b>Introdução.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Questões Prévias.....</b>	<b>11</b>
1.1. O contrato de arrendamento de curta duração a turistas e a sua evolução.....	11
1.2. O contrato de hospedagem.....	14
<b>2. O alojamento local.....</b>	<b>16</b>
2.1. A sua evolução histórico-normativa.....	17
2.2. Conceito e modalidades do alojamento local.....	18
2.3. O regime do alojamento local.....	21
2.3.1. Registo de estabelecimentos de alojamento local.....	21
2.3.2. Requisitos de instalação.....	22
2.3.3. Exploração e funcionamento.....	23
2.3.4. Livro de reclamações.....	24
2.4. Os intervenientes.....	25
2.5. A aplicação da legislação de direito do consumo.....	27
2.6. O alojamento local e a propriedade horizontal.....	29
<b>3. O problema - o alojamento local, o contrato de arrendamento de curta duração e o contrato de hospedagem.....</b>	<b>32</b>
3.1. A resposta dada pelo Direito Fiscal.....	38
<b>Conclusão.....</b>	<b>41</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>43</b>

## **Introdução**

Atualmente, devido à procura acentuada de estadias de curta duração no âmbito do turismo, são cada vez mais as questões que emergem em torno da figura do alojamento local, tendo esta merecido, nos últimos anos, uma maior atenção por parte do Direito.

Nesse sentido, o tema que nos propomos analisar versa sobre a relação entre os institutos do arrendamento urbano e do alojamento local, sendo que, e por forma a alcançar tal finalidade, pretendemos estudar a relação contratual que se estabelece entre ambas as figuras e perceber quais são as diferenças entre elas.

Assim, e em termos práticos, o tema assume particular importância nas situações em que, a título de exemplo, o proprietário de um imóvel, pretendendo rentabilizá-lo, não opta pelo arrendamento dito tradicional, isto é, de longa duração, mas antes pela celebração sucessiva de vários contratos de arrendamento de curta duração a turistas. Ora, nesta situação, será esse imóvel considerado um estabelecimento de alojamento local? Estará sujeito às regras e formalismos prescritos no Regime Jurídico do Alojamento Local?

Por forma a alcançar o desígnio a que nos propomos, começaremos por tratar alguns aspetos do contrato de arrendamento de curta duração a turistas que, ao longo da nossa exposição, serão amiudadamente recuperados. De igual forma, não poderemos deixar de tecer também algumas considerações sobre o contrato de hospedagem que se pode relacionar com o alojamento local, como veremos. De seguida, iremos expor, quer as considerações mais relevantes sobre a prestação de serviços de alojamento local, quer as principais ideias a reter sobre o regime do alojamento local. Por último, trataremos do âmago do nosso trabalho, procedendo, então, à comparação e relação entre as referidas figuras, sendo que, para isso, dedicaremos a nossa atenção à análise de outros aspetos igualmente importantes para o efeito, tal como o tratamento dado pelo Direito Fiscal às realidades supra mencionadas.

Em relação à questão fulcral já aqui anunciada, são várias e antagónicas as posições que se semeiam no seio da nossa doutrina. Cremos, contudo, e salvo melhor entendimento, que nenhuma delas apresenta a profundidade e detalhe que a temática requer.

Na nossa perspetiva, o problema de saber qual é a relação entre o alojamento local e o arrendamento urbano acaba por ser um tópico ao qual não é atribuída muita atenção, uma vez que a maioria dos textos dedicados ao fenómeno do alojamento local trata, essencialmente, dos requisitos e formalidades administrativas para que se possa explorar um estabelecimento de alojamento local, e não tanto da análise de direito material aplicável nesse âmbito. Por outras palavras, o regime jurídico do alojamento local não define a matéria pela qual os contratos celebrados entre proprietário ou explorador e turista se devem reger, contendo somente as regras necessárias para que um estabelecimento de alojamento local possa ser registado e publicitado.

Todo o exposto, aliado ao crescimento exponencial deste fenómeno e conseqüente impacto sócio-económico provocado no mundo em geral, e no nosso país em particular, implica, prementemente, o estudo do tema em escrutínio.

## **1. Questões Prévias**

### **1.1. O contrato de arrendamento de curta duração a turistas e a sua evolução**

O contrato de arrendamento de curta duração, ainda que sob uma distinta designação, existe no ordenamento jurídico português há largos anos. Já o Código Civil de 1966, na sua versão original, fazia referência aos “arrendamentos de curta duração em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura”, subtraindo-os do regime vinculístico<sup>1</sup> que vigorava na altura.

O Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, revogou o referido artigo, excluindo, no seu art. 5.º, n.º 2, al. b) do regime geral do arrendamento urbano os “arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura”.

Mais tarde, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que consagrou o regime do arrendamento urbano no CC, estabeleceu, no art. 1095.º, n.º 3 que o prazo mínimo de 5 anos para o arrendamento para habitação previsto no n.º 2 não se aplicava aos “contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios,

---

<sup>1</sup> Sobre este ponto ver FURTADO, Jorge Pinto, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.ª edição, Almedina, 1988.

designadamente, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados”.

Esta referência deixou, posteriormente, de existir quando este n.º 3 foi revogado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que veio munir o regime do arrendamento urbano de maior liberdade.

Contudo, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, voltou a reproduzir o conteúdo do art. 1095.º, n.º 2 do CC da Lei n.º 6/2006, repristinando-o, tendo, hodiernamente, o n.º 3 do mesmo artigo, a seguinte redação: “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”.

O sumariamente exposto evidencia, por um lado, que este tipo de contratos mantém um traço não vinculístico mais acentuado<sup>2</sup> e, por outro, que os fins turísticos, a par de outros, têm estado sempre presentes nos arrendamentos de curta duração.

Contudo, a lei não define expressamente o limite mínimo a que este tipo de contratos deve obedecer, se é que este existe<sup>3</sup>.

Recuemos no tempo no sentido de encontrar uma indicação que se afigure útil para dissipar esta dúvida.

Antes de mais, importa clarificar que

*“A vilegiatura é, por definição, algo de duração curta ou relativamente curta, porque implica a ideia de sair, por algum tempo, do local onde habitualmente se vive, a fim de mudar de ambiente ou, como se costuma dizer, «mudar de ares» e obter pelo menos a recreação do espírito: deslocar-se para outro local por um período não muito longo – como, por exemplo, um fim-de-semana, uma ou algumas semanas, um ou dois meses, e seja qual for a época do ano -, mas sempre com aquela finalidade recreativa”.*<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Conforme resulta do art. 1096.º, n.º 1 do CC que dispõe “Salvo estipulação em contrário, não há lugar à renovação automática nos contratos previstos no n.º 3 do artigo anterior.”

<sup>3</sup> Como refere MARIA OLINDA GARCIA, “O termo curta duração não é de fácil delimitação, porque não corresponde a uma definição legal que se traduza numa contagem numérica” (in GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local”, *Revista Eletrónica de Direito*, 2017 p. 4).

<sup>4</sup> TELLES, Inocêncio Galvão, “Arrendamento para vilegiatura – Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 28 de Maio de 1987”, *O Direito*, ano 120.º, 1988 I-II (Janeiro-Junho), pp. 159 e ss.

Nesta linha, o ac. do TRL datado de 15 de janeiro de 1982<sup>5</sup> vem explicar que a qualificação de um contrato de arrendamento como sendo por curtos períodos, ou não, resulta, essencialmente, do fim dado ao local objeto do arrendamento.

Mais recentemente, e no mesmo sentido, vem esclarecer o Tribunal que o essencial não é tanto o período de tempo que o contrato dura, mas o objetivo que esteve na origem da sua celebração “(...) que conduz a uma intermitência temporal, ligada à transitoriedade da utilização”<sup>6</sup>.

Portanto, e como podemos notar, não se faz corresponder a curta duração a qualquer estipulação mínima ou máxima de duração do arrendamento, mas antes ao destino ou finalidade a que lhe é dado.

Comparativamente, o caráter temporário da prestação de serviços de alojamento local resulta da presunção *iuris tantum* consagrada na al. b) do art. 4.º, n.º 2 do RJAL que determina a existência de atividade de alojamento local nas situações em que em um imóvel ou fração mobilado e equipado são oferecidos ao público em geral alojamento e serviços complementares por períodos inferiores a 30 dias. Assim, até 30 dias presume-se que se trata da prestação de serviços de alojamento local. Ainda assim, se essa duração for excedida, a presunção desaparece, mas isso não implica que não possamos estar perante atividade de alojamento local. Isto porque, nada no aludido diploma legal obsta a que se possa prestar serviço de alojamento à mesma pessoa por mais de 30 dias.

Assim, concluímos, por um lado, que a duração do contrato de arrendamento de curta duração não obedece ao cumprimento de um prazo mínimo e, por outro, que o RJAL não estipula um prazo mínimo para a prestação de serviços de alojamento local, mas antes um máximo, ainda que possa ser afastado. Por isso, não encontramos, pelo menos quanto a este ponto, qualquer traço distintivo entre as duas figuras.

---

<sup>5</sup> Disponível em Colectânea de Jurisprudência, ano VII, 1982, p.154. A questão discutida neste acórdão era a de saber se o contrato de arrendamento em crise podia ser caracterizado como “contrato de arrendamento por curtos períodos”, o que implicaria a sua não sujeição ao regime vincuístico que vigorava na altura. O Tribunal concluiu que a utilização do imóvel, durante todo ano ou parte dele, ainda que só em determinados dias da semana ou em fins de semana, não é suficiente para determinar o caráter temporário do contrato. É necessário que o arrendamento sirva fins de repouso, recreio, veraneio ou tratamento do ocupante. É certo que o critério utilizado não pode ser, pelo menos irreparavelmente, transposto para os dias de hoje. De qualquer modo, entendemos que o raciocínio pode ainda ser aplicado, embora possamos acrescentar outros fins àqueles já previstos, tais como os profissionais, de educação ou formação. Também neste sentido, *vide* COELHO, F. M. Pereira, “Breves Notas ao Regime do Arrendamento Urbano”, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 125 (1992-93), Coimbra Editora, 1993, pp. 257 e ss.

<sup>6</sup> Ac. do TRP de 09 de março de 2006 (Teles de Menezes), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

## 1.2. O contrato de hospedagem

O contrato de hospedagem estava previsto e regulado nos arts. 1419.º a 1423.º do Código de Seabra (1867). Contudo, o referido contrato não encontra, atualmente, consagração legal. Trata-se antes de um contrato atípico que contém características de outros contratos legalmente previstos, o que lhe confere uma natureza mista.

Não obstante este contrato não ser alvo de regulação específica pelo nosso CC, e tal como realça ISABEL MENÉRES CAMPOS<sup>7</sup>, o certo é que são feitas referências dispersas ao contrato de albergaria em alguns preceitos, tais como no art. 755.º, n.º 1, al. b), a propósito do direito de retenção do albergueiro e no art. 1093.º, n.º 1, al. b) e n.º 3, que prevê a hipótese de residirem no locado até um máximo de três hóspedes.

Tais menções na lei implicam que o referido contrato seja nominado, embora atípico<sup>8</sup>.

A hospedagem, também designada de albergaria ou pousada, ocorre quando “(...) uma das partes obriga-se a proporcionar habitação à outra, e ao mesmo tempo, a prestar-lhe habitualmente serviços relacionados com ela ou a fornecer-lhe alimentos, mediante retribuição”<sup>9</sup>.

O contrato de hospedagem ou albergaria foi um tema prolixo na jurisprudência, cujo cuidado era, essencialmente, distinguir este contrato da figura da locação (ou sublocação). Assim, e no âmbito desta destriça, o critério chave é a prestação de serviços pelo albergueiro ao hóspede, a qual não ocorre no contrato de locação ou sublocação<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> CAMPOS, Isabel Menéres, “Anotação ao Acórdão STJ de 28 de Março de 2017 (alojamento local)”, *Revista de Direito Privado*, n.º 58, 2017, p. 48.

<sup>8</sup> CORDEIRO, A. Menezes, *Tratado de Direito Civil*, Contratos em especial (1.ª parte), Vol. XI, Almedina, 2019, p. 1063.

<sup>9</sup> MATOS, Isidro, *Arrendamento e Aluguer - Breve comentário ao Cap. IV do título II, Livro II (arts. 1022.º a 1120.º) do Código Civil*, Atlântida Editora, 1968, p. 53. A este propósito, vide LIMA, Pires de/VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado*, Volume II (artigos 672.º a 1250º), 4.ª edição, Coimbra Editora, 2010, p. 637. Conforme explicam os autores, “*A hospedagem supõe sempre a verificação de uma destas circunstâncias: a) Fornecimento de habitação, com a prestação dos serviços habitualmente relacionados com este facto; b) Fornecimento de alimentos. Em qualquer dos casos deve haver remuneração, pois a expressão final - mediante retribuição - abrange tanto uma como outra das formas previstas de hospedagem. Se a habitação não é acompanhada dos serviços relacionados com ela, não haverá hospedagem, mas subarrendamento.*”

<sup>10</sup> Cf. Ac. do STJ de 20 de fevereiro de 1951 (Jaime de Almeida Ribeiro), *B.M.J.*, n.º 23, 1951, pp. 301 e ss. Também no sentido da destriça entre ambos os contratos, vide Ac. do STJ de 3 de abril de 1951 (Campelo de Andrade), *B.M.J.* n.º 24, pp. 291 e ss; Ac. do STJ de 17 de novembro de 1950 (Raul Duque), *B.M.J.* n.º 22, 1951, pp. 278 e ss e Anotação ao Ac. Do STJ de 12 de fevereiro de 1952 (Campelo de

Mais recentemente, esta figura também tem recebido atenção por parte dos tribunais<sup>11</sup> que entendem que o contrato de hospedagem, sendo um contrato misto, integra a prestação dos contratos de locação e de prestação de serviços.

O referido tema suscitou, igualmente, o interesse da doutrina.

ISIDRO DE MATOS<sup>12</sup> acrescenta, quanto ao contrato de hospedagem, para além das prestações correspondentes aos contratos de arrendamento do prédio e prestação de serviços, o aluguer de móveis.

No que diz respeito à qualificação deste contrato, a hospedagem é um contrato atípico, pois, e tal como refere PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, “(...) são atípicos os contratos que não contêm na lei um modelo regulativo típico”<sup>13</sup>. A existência de tais contratos é alicerçada no art. 405.º do CC, que consagra o princípio da autonomia contratual, e admite, expressamente, que as partes celebrem contratos diferentes dos típicos, que os modifiquem e misturem no mesmo contrato regras de dois ou mais contratos distintos.

No entendimento de PEREIRA COELHO, este tipo de contratos enquadram-se nos quadros de contratos a que o autor designa de “*complexos*”, uma vez que “(...) *concorrem* normas procedentes de regimes legais de diversos contratos típicos (...)”<sup>14</sup>. Os contratos atípicos podem ser puros ou mistos. Os primeiros são aqueles que são completamente diferentes dos tipos contratuais legais. Os segundos são “(...) *construídos* a partir de um ou mais tipos que são combinados ou modificados (...)”<sup>15</sup>.

PAIS DE VASCONCELOS classifica os contratos mistos em “contratos combinados ou gémeos”, “contratos de tipo duplo” e “contratos mistos stricto sensu”.<sup>16</sup>

Relevantes para a discussão em crise são os contratos combinados, pois são aqueles em que “(...) um dos contratantes se obriga a várias prestações diferentes,

---

Andrade), *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, 85.º, ano 1952-1953, pp. 174 e ss; Ac. do TRL de 07 de fevereiro de 1991 (Sousa Dinis); Ac. do TRL de 19 de março de 1992 (Torgal Mendes) e Ac. do TRP de 17 de fevereiro de 1981 (Joaquim de Carvalho), todos com o sumário disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>11</sup> Ac. do TRC de 21 de março de 2006 (Cura Mariano), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>12</sup> MATOS, Isidro, *Arrendamento e Aluguer...*, cit., 1968, p. 53.

<sup>13</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais, *Contratos atípicos*, 2.ª edição, Almedina, 2009, p. 211.

<sup>14</sup> COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, *Contratos complexos e complexos contratuais*, 1.ª edição, Coimbra editora, 2014, p. 239.

<sup>15</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais, *Contratos...*, cit., 2009, p. 217.

<sup>16</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais, *Contratos...*, cit., 2009, p. 219. Por seu turno, GALVÃO TELES distingue os “contratos múltiplos”, os “contratos geminados”, os “contratos cumulativos” e os “contratos complementares” (in TELES, Galvão, *Dos contratos em Geral. Lições proferidas no ano lectivo de 1945-1946*, Coimbra Editora, 1947, p. 326).

correspondentes a diferentes tipos de contratos, e outro contraente se obriga a uma prestação unitária (...).”<sup>17</sup> Para PEREIRA COELHO, dentro dos contratos combinados, há uma “*sub-modalidade*” que designa por “contratos típicos com prestação subordinada”. Os referidos contratos são aqueles em que, se obrigando uma das partes a diversas prestações, uma das prestações se encontra numa posição de subordinação<sup>18</sup>.

Este autor refere, expressamente, como exemplo deste tipo de contratos, o contrato de hospedagem, “(...) *em que se arrenda um quarto, apartamento, ou outro qualquer espaço físico equivalente, e simultaneamente o senhorio, além de alugar também os móveis ali instalados para o efeito, se obriga a prestar serviços como a prestação de refeições, a limpeza do imóvel, a lavagem das coisas locadas, etc*”<sup>19</sup>.

Da explanação supra, podemos inferir que a prestação de serviços de alojamento a turistas existe no nosso ordenamento há vários anos, quer mediante a celebração de contratos de arrendamento de curta duração, quer mediante a celebração de contratos de hospedagem. A diferença entre ambos, como demonstrámos, é a existência de prestação de serviços complementares no contrato de hospedagem. Qual será então a relação entre o referidos contratos e a prestação de serviços de alojamento local? Terá este último pressupostos distintos, ou, será, tão simplesmente, uma nova designação dada à prestação de alojamento de curta duração a turistas? Por ora, importa apenas levantar estas questões, que adiante desenvolveremos.

## **2. O alojamento local**

Antes de dedicarmos as nossas reflexões à análise da relação entre a prestação de serviços de alojamento local, o contrato de arrendamento de curta duração e o contrato de hospedagem, e depois de termos tratado de alguns conceitos importantes sobre os dois últimos contratos, consideramos relevante trazer à liça o alojamento local, assim como o respetivo regime e outros afloramentos em torno desta figura, como a sua relação com a propriedade horizontal e com o direito do consumo.

---

<sup>17</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais, *Contratos...*, cit., 2009, p. 219.

<sup>18</sup> COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, *Contratos Complexos...*, cit., 2014, pp. 245 e 246.

<sup>19</sup> COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, *Contratos complexos...*,cit., 2014,p. 248.

## 2.1. A sua evolução histórico-normativa

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos<sup>20</sup>.

Acontece que a prestação de serviços de alojamento local deixou de estar associada ao conceito de alojamento turístico, uma vez que este começou a incluir serviços relacionados com lazer e recreio de maior qualidade, passando aquela a ser uma categoria residual de alojamento para turistas<sup>21</sup>.

Por esse motivo, a figura do alojamento local surgiu da necessidade de regular a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legais para se enquadrarem nos empreendimentos turísticos e que não poderiam permanecer à margem da lei.

No ano de 2014, o *boom* turístico que se fez sentir em Portugal levou ao aumento da oferta dos estabelecimentos que prestam serviços de alojamento a turistas, criando no legislador uma imposição no sentido de se adaptar à nova realidade do alojamento local, que não seria efémero. Foi, assim, que decidiu autonomizar esta figura, atribuindo-lhe um regime legal próprio através do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que veio estabelecer o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos destinados à exploração do alojamento local.

Pela leitura do preâmbulo do referido diploma, podemos constatar que o legislador procedeu à atualização do regime do alojamento local, devido à proliferação de um conjunto de novas realidades de alojamento, o que nos leva a crer que este já tinha em vista assentar a diferença entre o alojamento local e outras figuras próximas.

No ano de 2015, devido à necessidade que se fez sentir em aprofundar o regime do *hostel*, uma das modalidades do alojamento local, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril.

---

<sup>20</sup> O referido diploma veio enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para serem qualificados como empreendimentos turísticos.

<sup>21</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula, PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce, *Alojamento Local e Uso de fração autónoma*, Almedina, 2017, p. 31.

Por fim, e já em 2018, a Lei 62/2018, de 22 de agosto, alterou o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo, desta forma, à segunda alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto<sup>22</sup>.

## 2.2. Conceito e modalidades do alojamento local

Feitas as considerações essenciais sobre o surgimento e principais alterações ao regime do alojamento local importa, por ora, atentar no conceito de alojamento local, assim como no seu respetivo regime.

O RJAL não trata do conceito de contrato de alojamento local, mas antes da noção de estabelecimento de alojamento local que, de acordo com o art. 2.º do RJAL, são estabelecimentos de alojamento local os “(...) que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos neste decreto-lei”.

No entendimento DE ISA MEIRELES<sup>23</sup>, a figura do alojamento local contempla seis requisitos essenciais: a existência de um estabelecimento de alojamento local, a prestação de serviços de alojamento nesse estabelecimento, o carácter temporário dessa prestação de serviços, a prestação a turistas, a existência de remuneração e o respeito pelos requisitos previstos no RJAL.

Em relação ao primeiro requisito, o RJAL não define o conceito de unidade de alojamento local. Por essa razão, e uma vez que a figura do alojamento local começou por ser regulada no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, é ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que vamos retirar aquele conceito. Assim, é unidade de alojamento “o espaço delimitado destinado o uso exclusivo do utente”.<sup>24</sup>

Destarte, a unidade de alojamento local pode ser constituída por quatro modalidades distintas, consoante o seu objeto: a moradia, o apartamento, o estabelecimento de hospedagem e o quarto. A unidade de alojamento só não

---

<sup>22</sup> A Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro procedeu à terceira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

<sup>23</sup> MEIRELES, Isa, “O alojamento local e plataformas digitais: Dos perigos na desproteção do consumidor”, *Direito na lusofonia – Direitos e novas tecnologias*, 5.º Congresso Internacional de Direito na Lusofonia - Universidade do Minho, Escola de Direito, 2018, p. 168.

<sup>24</sup> Cf. art. 7.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

corresponde ao estabelecimento de alojamento local na modalidade de estabelecimento de hospedagem; já nas restantes, esta e aquele confundem-se<sup>25</sup>.

As diferentes modalidades do alojamento local têm um impacto significativo no tema do nosso trabalho, e uma vez que, como veremos, há modalidades que, em certas circunstâncias, se fundem com o arrendamento urbano, e outras, como o *hostel*, em que é clara a distinção entre ambas as figuras.

No que diz respeito à prestação de serviços de alojamento, o legislador parece não ter esclarecido tal conceito, estabelecendo apenas uma correspondência entre a exploração do estabelecimento e o exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento. Assim, presume-se existir exploração de serviço de alojamento local quando um imóvel ou fração deste: (1) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo e sites da *internet*, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou (2) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidas ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.<sup>26 27</sup>

Em relação ao requisito da prestação de serviços de alojamento, verificamos a existência de uma querela doutrinal: para alguns autores, a prestação de serviços de alojamento depende da prestação de serviços complementares, como alimentação, limpeza, entre outros, ao passo que, para outros, a prestação de serviços de alojamento não implica, necessariamente, a prestação dos referidos serviços complementares.

Assim, e corroborando a primeira teoria, MANUELA PATRÍCIO<sup>28</sup> entende que o legislador definiu o conceito de prestação de serviços de alojamento local, socorrendo-se do conceito de prestação de serviço de alojamento, definido em relação aos empreendimentos turísticos no art. 43.º, n.º 2 do RJET, no qual se pode ler “Presume-se existir prestação de serviços de alojamento turístico quando um imóvel ou fração deste esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e receção, por períodos inferiores a 30 dias”.

---

<sup>25</sup> CARVALHO, Jorge Morais, *Manual de Direito do Consumo*, 6.º edição, Almedina, 2019, pp. 473 e 474.

<sup>26</sup> Cf. art. 4.º, n.s 1 e 2 do RJAL.

<sup>27</sup> A presunção referida pode ser ilidida, no termos do art. 4.º, n.º 3 do RJAL, designadamente, apresentando contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças.

<sup>28</sup> PATRÍCIO, Manuela, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, Almedina, 2016, p.165.

Por outro lado, sustentando posição diversa, ARISTIDES RODRIGUES ALMEIDA<sup>29</sup> considera que o objeto da prestação de serviços é, no essencial, a dormida, ou seja, disponibilizar aos clientes um “(...) teto para estes se acolherem, descansarem, dormirem e guardarem os pertences que transportam consigo”.

Como podemos constatar, no entendimento deste autor, para que se trate da prestação de serviços de alojamento local não é essencial que a mesma compreenda a prestação de serviços complementares, como alimentação ou limpeza. A este propósito, o autor evidencia a distinção entre o “estabelecimento de dimensão residual” e “estabelecimento de dimensão expressiva”<sup>30</sup>. O primeiro ocorre quando

*“O titular de um único estabelecimento oferece e contrata o alojamento directamente, à distancia, por telefone, internet, redes sociais ou correio eletrónico, e se limita a entregar ao utente a chave das instalações para ele se alojar, não lhe proporcionado qualquer outro serviço, designadamente alimentação ou limpeza”.*

O segundo surge nas situações em que

*“O titular dispõe de vários estabelecimentos, realiza obras para afectar as instalações especificamente a este fim tendo em mente a sua atratividade, dispõe de uma estrutura pensada para promover a atividade e angariar clientes, contrata serviços externos para a comercialização do serviço e/ou prestação de alguns dos seus componentes, organiza e disponibiliza ao utente outros serviços complementares ao alojamento (pequeno-almoço, limpeza, receção), ou mesmo outros serviços que o utente poderá desejar no decurso da sua deslocação que motiva o alojamento (orientação e guia turístico, visitas, tratamento de roupa), etc”.*

Pois bem, se atentarmos nesta distinção avançada pelo autor podemos deduzir que para este existem dois tipos de titulares de estabelecimentos de alojamento local. Por um lado, aquele que, numa tentativa de rentabilizar o seu imóvel, e de uma forma pouco formal, o oferece para aí serem disponibilizados serviços de dormida. Por outro lado, aquele que se dedica, de forma exclusiva, à prestação deste tipo de serviços, tendo, por essa razão, uma estrutura organizativa diferente e mais complexa.

Na mesma esteira, Miguel Fernandes Freitas<sup>31</sup> sustenta que

*“ (...) os serviços a que alude o preceito referem-se, no essencial, à cedência do gozo do espaço. Inclusive, embora os estabelecimentos de alojamento local devam reunir sempre condições de higiene e limpeza, deixou de existir, contrariamente ao*

---

<sup>29</sup> ALMEIDA, Aristides Rodrigues, “A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local”, *Revista Electrónica de Direito*, 2017, p. 11.

<sup>30</sup> ALMEIDA, Aristides Rodrigues, “A atividade...”, cit., 2017, p. 11.

<sup>31</sup> FREITAS, Miguel Fernandes, “Alojamento local em apartamentos: da (des)necessidade de autorização dos condóminos”, *Revista IPSOJURE*, n.º 95, 2017, p. 4.

*que se dispunha na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho (cfr. n.º 2 do art. 6.º), qualquer obrigação de limpeza durante o período de alojamento contratado”.*

Assim, e segundo este entendimento, para que haja prestação de serviços de alojamento local não é necessária a prestação de serviços complementares, como limpeza, receção, pequeno almoço, entre outros. Entendimento esse que nós acolhemos, tendo em conta o elemento literal do art. 4.º que, ao contemplar duas situações em que se presume haver prestação de serviços de alojamento local, e só numa delas fazer referência a serviços complementares, não deixa dúvidas, a nosso ver, de que a referida prestação de serviços não está dependente da existência desses serviços. Por outras palavras, e na nossa perspetiva, os pressupostos previstos na referida disposição legal não são cumulativos.

## 2.3. O regime do alojamento local

### 2.3.1. Registo de estabelecimentos de alojamento local

O registo do estabelecimento é obrigatório para que o titular do estabelecimento possa iniciar a sua exploração. De acordo com o art. 5.º do RJAL, “O registo é efetuado mediante uma mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente”<sup>32</sup>, realizada através do Balcão Único Eletrónico, que emite um documento com o número de registo que constitui o único título válido de abertura ao público. Assim, o titular do estabelecimento, a partir do momento que possui tal documento, pode iniciar a exploração do seu estabelecimento. Após a apresentação da comunicação prévia, a Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do art. 8.º, realiza, no prazo de 30 dias, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no art. 6.º.

---

<sup>32</sup> Da referida comunicação devem constar as informações previstas no art. 6.º, n.º 1 do RJAL e aquela deve ainda ser acompanhada das cópias dos elementos constantes do n.º 2 do referido artigo.

### 2.3.2. Requisitos de instalação

Não basta que o titular do imóvel proceda à respectiva comunicação prévia para que ocorra a constituição do alojamento local, uma vez que a lei exige certos requisitos, cujo incumprimento é suscetível de configurar contraordenação<sup>33</sup>.

Desde logo, o art. 11.º do RJAL dispõe que a capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção dos qualificados como *hostel* e quartos, é de nove quartos e trinta utentes. Além disso, cada proprietário ou titular de exploração de estabelecimentos de alojamento local só pode explorar, por edifício, o máximo de nove estabelecimentos na modalidade de apartamento, se aquele número de estabelecimento for superior a 75% do número de frações existentes no edifício<sup>34</sup>. Ora, esta exigência surge por forma a concatenar esta figura com o empreendimento turístico na modalidade de apartamento turístico<sup>35</sup>.

O art. 12.º apresenta os requisitos gerais dos estabelecimentos de alojamento local que dizem respeito à própria estrutura do imóvel a afetar a alojamento local. Em relação aos requisitos de segurança, o RJAL prevê que os estabelecimentos de alojamento local devam cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do Regulamento técnico consagrado na Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Contudo, as referidas exigências apenas

---

<sup>33</sup> De acordo com o art. 21.º do RJAL, para a fiscalização do cumprimento das obrigações legais e tributárias decorrentes do exercício da atividade de alojamento local, são competentes duas entidades: a AT, que fiscaliza o cumprimento das obrigações fiscais associadas ao exercício da atividade de alojamento local e a ASAE, que tem competência para fiscalizar o cumprimento das normas legais do alojamento local, e bem assim, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias previstas na lei em caso de incumprimento.

As contraordenações decorrentes do incumprimento de determinados requisitos e regras legalmente impostas para a prestação de serviços de alojamento local encontram-se tipificadas no art. 23.º do RJAL. Para além das coimas aplicáveis, às contraordenações podem ser aplicadas sanções acessórias, conforme vêm previstas no art. 24.º do referido diploma.

A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, gerou a obrigatoriedade de identificação do número de registo do alojamento local nas plataformas eletrónicas que disponibilizem ou comercializem um alojamento, constituindo contraordenação o incumprimento da referida exigência, nos termos do disposto na al. p) do n.º 1 do art. 67.º do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho.

Para além dos deveres supra expostos, o titular da exploração tem ainda a obrigação de comunicação ao SEF da entrada e saída de cidadãos estrangeiros que se hospedam nos estabelecimentos de alojamento local, a qual deve ser promovida no prazo máximo de 3 dias úteis.

Por último, o titular de exploração deve solicitar, por um lado, a identificação de cada estrangeiro e, por outro, o país de origem e datas de entrada e saída do alojamento.

<sup>34</sup> Para esse cálculo são considerados estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamentos registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular da exploração, assim como os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

<sup>35</sup> Estes apartamentos, segundo o art. 14.º, n.º 3 do RJET, têm que dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento (apartamentos).

são aplicáveis aos estabelecimentos que tenham uma capacidade superior a 10 utilizadores.

A par da existência dos referidos requisitos, o RJAL estabelece ainda certos limites no que tange à exploração do estabelecimento de alojamento local. Salientamos, contudo, apenas aquelas que nos parecem mais relevantes.

Assim, destacamos, por um lado, a necessidade de autorização por parte dos condóminos para a instalação e exploração de *hostels* em edifícios em propriedade horizontal em que coexista habitação (art. 4.º, n.º 4 do RJAL) e, por outro lado, a existência de limites ao número de estabelecimentos de alojamento local num determinado território, mediante a criação de áreas de contenção<sup>36</sup> (art. 15.º-A).

### 2.3.3. Exploração e funcionamento

No que concerne à exploração, o art. 16.º do RJAL destaca o dever de existir um titular da exploração em todos os estabelecimentos a quem caberá o exercício da atividade de prestação de serviço de alojamento.

Os estabelecimentos de alojamento local devem identificar-se como tal, conforme o disposto no art. 17.º e 18.º do RJAL, estando-lhes vedada a utilização da qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, e de qualquer sistema de classificação.

Quando se trate de estabelecimentos de hospedagem é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa. Quanto às restantes modalidades, é obrigatória a afixação, da referida placa junto à entrada do estabelecimento. Os modelos e as características das placas identificativas constam do anexo ao RJAL.

No que se refere ao período de funcionamento, os estabelecimentos de alojamento local são dotados de liberdade para estipular os seus períodos de funcionamento, sem prejuízo de disposição legal ou contratual. Sem embargo, os estabelecimentos de

---

<sup>36</sup> As áreas de contenção foram criadas com o propósito de “preservar a realidade social dos bairros e lugares” (cf. art. 15.º-A do RJAL que foi aditado com a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.) A criação das referidas áreas é ponderada pela Câmara Municipal territorialmente competente, tendo em conta os limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação/arrendamento tradicional.

hospedagem devem, de forma adequada, anunciar o seu horário de funcionamento, exceto quando o estabelecimento se encontre aberto todos os dias do ano.

Por último, acrescenta-se que, de acordo com o art. 19.º, n.ºs 3 e 4 do RJAL, o acesso e permanência no estabelecimento é reservado a hóspedes e convidados.

#### 2.3.4. Livro de reclamações

Nos termos do art. 20.º, n.º 1 do RJAL, os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações, nos termos e de acordo com as disposições definidas no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro<sup>37</sup>. Em concordância com este regime, o titular da exploração do estabelecimento está obrigado a possuir e disponibilizar o livro de reclamações nos formatos físico e eletrónico.

No que diz respeito ao livro em suporte físico, salientamos as obrigações fulcrais do titular da exploração. Em primeiro lugar, o livro de reclamações deve estar devidamente anunciado em local bem visível, devendo ainda indicar a identificação e morada da entidade junto da qual o utente deve apresentar a reclamação (ASAE). O titular da exploração deve, para além disso, facultar o livro de reclamações sempre que o hóspede o solicite, estando impedido de condicionar a apresentação do livro de reclamações, designadamente à necessidade de identificação do utente. Por último, deve fornecer todos os elementos necessários ao correto preenchimento dos campos que se referem à sua identificação, devendo ainda confirmar que o utente os preencheu corretamente.

Relativamente ao livro em suporte eletrónico, o titular da exploração deve facultar no sítio da *Internet*, em local bem visível e de forma destacada, o acesso à plataforma que disponibiliza o formato eletrónico do livro de reclamações<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> Alterado pelos Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de novembro, Decreto-Lei n.º 118/2009, de 19 de maio, Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro, Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro e Decreto-Lei n.º 74/2017, de 21 de junho.

Para além da obrigatoriedade da existência de livro de reclamações, os estabelecimentos de alojamento local devem disponibilizar aos hóspedes um livro de informações em português, inglês e, pelo menos, mais duas línguas estrangeiras sobre o funcionamento do estabelecimento e regras de utilização internas.

<sup>38</sup> Conforme dispõe o art. 5.º-B, n.º 3, “Os fornecedores de bens e prestadores de serviços que não disponham de sítios na Internet devem ser titulares de endereço de correio eletrónico para efeitos de receção das reclamações submetidas através da Plataforma Digital”.

Por fim, é importante salientar que a existência e disponibilização do formato eletrónico não dispensam a necessidade de disponibilização, em simultâneo, do formato físico do livro de reclamações.

Feita esta resenha em torno do alojamento local e do seu regime, podemos constatar que são vários os requisitos que têm que ser respeitados para, pelo menos formalmente, podermos estar perante um estabelecimento de alojamento local.

## 2.4. Os intervenientes

Os intervenientes na prestação de serviços de alojamento local são o titular da exploração do estabelecimento<sup>39</sup>, o cliente e, eventualmente, (o titular d) a plataforma eletrónica através da qual celebram o contrato respeitante ao alojamento.

No entendimento de ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA<sup>40</sup>, o alojador é normalmente uma pessoa singular, que aproveita a sua moradia ou apartamento para retirar um rendimento. Mas, também podemos estar a falar de empresas que são especificamente criadas para a exploração desta atividade, e que são dotadas de uma organização e estruturadas para o efeito.

O cliente, que não compreende apenas os turistas, mas também meros visitantes, nacionais ou estrangeiros, pode não ser a pessoa que frui da estadia, mas antes poderá apenas comportar-se como contraparte na celebração do contrato e não ser, por isso, a pessoa que se hospeda<sup>41</sup>.

Finalmente, (o titular d) a plataforma eletrónica, ainda que meramente eventual, é um interveniente bastante comum, pelo facto de o uso da *internet* para contratar serviços de alojamento ser uma realidade cada vez mais pródiga e proliferada por toda a sociedade<sup>42</sup>.

---

<sup>39</sup> O titular da exploração do estabelecimento, nos termos do art. 16.º do RJAL, é “A pessoa singular ou coletiva que presta serviços de Alojamento Local”.

O art. 19.º do RJAL apresenta outra denominação para este interveniente, como sendo “a entidade exploradora”.

<sup>40</sup> ALMEIDA, Aristides Rodrigues, “A atividade...”, cit., 2017, p. 5.

<sup>41</sup> O RJAL também nesta matéria foi pouco claro, fazendo referência a três conceitos distintos: *hóspede* (arts. 13.º - A, n.º 1 e 2 e 19.º, n.º 3), *utente* (arts. 3.º, n.º 6, 6.º, n.º 1, al. e), 11.º, n. 1 e 2, 12.º, n.º 22, al. d) e 13.º, n.º 2) e *utilizador* (arts. 13.º, n.º 2, al. a), b) e c) e 28.º).

<sup>42</sup> Tendo em consideração que a principal forma de contratação do serviço de alojamento local ocorre através de plataformas eletrónicas, não podemos deixar de fazer alusão ao Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, que regula os contratos celebrados à distância e fora do estabelecimento comercial.

Desta forma, na prestação de serviços de alojamento local, os intervenientes relacionam-se de forma tripartida, formando, assim, uma “relação triangular”<sup>43</sup>. Contudo, esta relação nem sempre se verifica, uma vez que, tal como salienta CLÁUDIA MADALENO<sup>44</sup>, o serviço pode ser prestado mediante contacto direto entre o titular do estabelecimento de alojamento local e o hóspede. Isto é o que acontece na maioria das vezes em que são celebrados contratos de arrendamento, já que, normalmente, são celebrados por contacto pessoal.

Nos casos em que existe uma relação triangular, é possível distinguir três contratos: um contrato entre o titular da exploração e o titular da plataforma eletrónica, um contrato entre o titular da plataforma eletrónica e o hóspede e um contrato entre o hóspede e o titular da exploração.

Estes contratos, embora cada um deles com a sua individualidade própria, são contratos coligados<sup>45</sup>, havendo, por isso, uma dependência interna, ou seja, “(...) a validade e vigência de um dos contratos depende da validade e vigência do contrato que com ele se encontra coligado”<sup>46</sup>.

O primeiro trata-se do contrato através do qual o prestador/ titular da exploração acede à plataforma para aí divulgar os seus bens ou serviços, podendo esta reservar para si a supervisão e/ou intermediação das transações finais com os utilizadores.

Trata-se de um contrato de prestação de serviços, na aceção do art. 1154.º do CC. Em relação ao meio de contratação, é, normalmente, um contrato celebrado por meios eletrónicos<sup>47</sup>.

---

Apesar de o elenco constante no art. 2 do referido diploma, no qual se exclui a aplicabilidade a determinados tipos de contratos, não referir o alojamento local, o certo é que o art. 3, ao estabelecer o âmbito objetivo do diploma, impõe que o bem objeto do contrato seja “qualquer coisa móvel”. Ora, sendo o objeto do contrato a prestação de serviços de alojamento, e no entendimento de ISA MEIRELES, não é fácil subsumir este tipo de contrato ao diploma anteriormente mencionado (in MEIRELES, Isa, “O alojamento local ...”, cit., 2018, p. 171).

<sup>43</sup> GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento de curta duração...”, cit., 2017, p. 5 e CARVALHO, Joana Campos, “A proteção do Consumidor na Sharing Economy”, *I Congresso de Direito do Consumo*, Coimbra, Almedina, 2016, pp. 121-122.

<sup>44</sup> MADALENO, Cláudia, “A relação entre o proprietário e o titular da plataforma informática”, *I Congresso do Alojamento Local*, Almedina, 2020, p. 59.

<sup>45</sup> Sobre este ponto ver ANTUNES, Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 10.ª edição, Almedina, 2000, pp. 281 e ss; LEITÃO, Menezes, *Direito das Obrigações. Introdução. Da constituição das obrigações*, Vol. I, 8.ª edição, Almedina, 2009, pp. 213 e ss; JÚNIOR, Eduardo Santos, *Direito das Obrigações I. Sinopse explicativa e ilustrativa*, 2.ª edição, Editora aafdl, 2012, pp. 193 e ss.

<sup>46</sup> MADALENO, Cláudia, “A relação entre...”, cit., 2020, p. 69.

<sup>47</sup> Sendo-lhe, portanto, aplicável o Decreto-Lei n.º 46/2012, de 29 de agosto, que regula o comércio eletrónico. De acordo com o art. 5.º do referido diploma, é livre a celebração de contratos por via eletrónica, excetuando do princípio da admissibilidade os negócios jurídicos como o arrendamento.

Na maioria das situações, a celebração do contrato ocorre através da simples subscrição de um formulário de “termos e condições” ou “termos de utilização”, que constituem as denominadas cláusulas contratuais gerais<sup>48</sup>.

No que diz respeito ao segundo contrato, este pode adotar duas vertentes: por um lado, a plataforma pode funcionar como um mero facilitador do contrato a celebrar entre o utilizador/hóspede e o prestador/ titular da exploração. Por outro lado, e dependendo do tipo de plataforma, esta pode intervir como intermediário contratual. Nestas situações, a contratação ocorre através da simples subscrição aos “termos e condições” ou “termos de utilização da plataforma”.

O terceiro, e último contrato, consiste num acordo de vontades entre os dois intervenientes, cujo tipo e objeto varia consoante o tipo de plataforma que lhe serve de base.

## 2.5. A aplicação da legislação de direito do consumo

Por forma a dar resposta à questão de saber se, no âmbito da prestação de serviços de alojamento local, pode ser aplicada a legislação de direito do consumo e se o hóspede pode ser considerado um consumidor, torna-se necessário, desde logo, esmiuçar o conceito de consumidor. Este é composto por quatro elementos: objetivo,

---

No entanto, esta exceção não tem aplicabilidade no caso, pois o contrato celebrado não incide sobre o gozo do imóvel, mas antes na prestação de serviço de divulgação.

A este propósito, da celebração de contratos por via eletrónica, coloca-se a questão de saber se a plataforma *Airbnb*, vulgarmente usada para contratação de serviços de prestação de alojamento local, se trata de um serviço da sociedade de informação, que corresponde a “um serviço prestado à distancia, mediante remuneração, por meios eletrónicos e perante um pedido individual formulado pelo destinatário do serviço” (in MADALENO, Cláudia, “A relação entre...”, cit., 2020, p.71), ou de um *market maker*, que ocorre nas situações em que a plataforma exerce uma influência decisiva em relação ao serviço, integrando-o. O TJUE, no Processo C-390/18, entendeu que “*Pode por um lado entender-se que a Airbnb (e outras plataformas similares) fornece apenas um canal de distribuição digital para proprietários que, no passado, anunciavam as suas casas por canais off-line; ou, pode considerar-se que plataformas como a Airbnb estendem o mercado e criam um novo sector de arrendamento de curto prazo que, sem esta plataforma, não existiriam*”. O Tribunal concluiu, assim, que a *Airbnb* não se trata de um *market maker*, na medida em que, ainda que tal plataforma não existisse, a prestação de serviços de alojamento local iria ocorrer na mesma. Trata-se, antes, de um serviço da sociedade de informação na aceção do art. 2.º da Diretiva 2000/31, referente ao comércio eletrónico. Por forma a caracterizar a *Airbnb* como serviço da sociedade da informação, o TJUE invocou três fundamentos: são permitidos três níveis de cancelamento, consoante a opção do hóspede; os anfitriões que não cumpram a lista de “padrões de hospitalidade” podem ser penalizados pelo *Airbnb* ou pelos utentes da plataforma através dos comentários; não determina o montante da remuneração, embora tenha uma ferramenta de cálculo do preço.

<sup>48</sup> O Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro alude não só às cláusulas contratuais gerais proibidas nas relações com consumidores, como também às incluídas nas relações entre empresários ou entidades equiparadas, podendo ser o caso dos contratos celebrados entre a plataforma e o prestador.

subjetivo, teleológico e relacional. Nos termos do art. 2.º, n.º 1 da LDC, “ *considera-se consumidor todo aquele [elemento subjetivo] a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos [elemento objetivo], destinados ao uso não profissional [elemento teleológico], por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios [elemento relacional]*”.

No que diz respeito à integração deste contrato como contrato de consumo, salientamos, desde logo, que tal depende da natureza do uso dado ao alojamento, uma vez que, o mesmo não pode ter uma natureza profissional. Assim, JORGE MORAIS CARVALHO<sup>49</sup> sublinha que se o hóspede se deslocar a uma reunião de negócios, este não será consumidor.

Por outro lado, e relativamente ao elemento relacional, o autor entende que o RJAL parece impor o exercício profissional desta atividade, elencando vários aspetos que o diploma exige que são demonstrativos da existência do carácter profissional, tais como, o registo do estabelecimento, a declaração de início da atividade apresentada junto da AT<sup>50</sup>, requisitos de qualidade exigentes e disponibilização de livro de reclamações.

Nestes termos, e no entendimento de ADELAIDE MENEZES LEITÃO, “(...) o legislador considera que o titular do alojamento local é sempre um profissional, levando a considerar preenchido o elemento relacional.”<sup>51</sup> Ressalvamos que, na prática, tal pode não ocorrer, havendo proprietários de imóveis a celebrar sucessivos contratos de arrendamento de curta duração, sem que respeitem esses requisitos.

Assim, JORGE MORAIS CARVALHO<sup>52</sup> conclui que “Num contrato de AL, a qualificação do cliente como consumidor vai depender apenas, portanto, do uso privado ou profissional que pretende dar ao alojamento”. Nesta esteira, para este autor, a maioria dos contratos de prestação de serviço de alojamento são contratos de consumo.

Como tal, são-lhes aplicados os vários diplomas de direito do consumo, que no nosso ordenamento, configuram uma verdadeira “manta de retalhos legislativa”, razão pela qual indicaremos apenas os mais relevantes. Desde logo, o consumidor está

---

<sup>49</sup> CARVALHO, Jorge Morais, *Manual...*, cit., 2019, p. 477.

<sup>50</sup> A declaração de início de atividade deve apresentar um dos seguintes CAE: CAE55201 (alojamento mobilado para turistas) ou CAE55204 (outros locais de alojamento de curta duração).

<sup>51</sup> LEITÃO, Adelaide Menezes, “A protecção dos consumidores no regime do alojamento local”, *I Congresso do Alojamento Local*, Almedina, 2020, p. 43.

<sup>52</sup> CARVALHO, Jorge Morais, *Manual...*, cit., 2019, p. 478.

protegido a nível constitucional, pois o art. 60.º da CRP consagra um rol de direitos no sentido de tutelar a posição dos consumidores. Aplicam-se-lhes, igualmente, a LDC, o Decreto-lei n.º 138/90, de 13 de maio, que regula a indicação dos preços de venda a retalho de géneros alimentares e não alimentares e de serviços e o Decreto-lei n.º 57/2008, de 26 de março, relativo às práticas comerciais desleais.

Aproveitando este ensejo, importa referir que, estando em causa o uso de cláusulas contratuais gerais, aplica-se, evidentemente, o Decreto-lei n.º 446/85, de 25 de outubro. A aplicação do referido diploma não está condicionada à qualificação do cliente/aderente como consumidor, contudo, esse conceito pode ser relevante para aplicação das listas de cláusulas proibidas constantes dos arts. 21.º e 22.º do referido Decreto-Lei, e uma vez que não se aplicam às relações entre profissionais.

Assim, tendo em conta os pressupostos necessários para o preenchimento do conceito de consumidor, podemos, desde logo, afastar as situações em que o proprietário de um imóvel celebra contratos de arrendamento de curta duração esporadicamente, não exercendo essa atividade a nível profissional, pois não se verifica a existência do elemento relacional do conceito de consumidor. Pelo contrário, no serviço de prestação de serviços de alojamento local, e porque parece implicar o exercício de uma atividade profissional, o hóspede será sempre um consumidor, nas situações em que o uso dado à estadia seja privado.

## 2.6. O alojamento local e a propriedade horizontal

A exploração de estabelecimentos de alojamento local em frações autónomas, que constitui uma prática muito recorrente, acarreta uma problemática, amplamente discutida, quer na jurisprudência, quer na doutrina. Tal problemática reside no facto de saber se é, ou não, admissível a exploração de estabelecimentos de alojamento local nas circunstâncias em que o título constitutivo da propriedade horizontal<sup>53</sup> está afeto à habitação. Isto é, será que é admissível a exploração do estabelecimento de alojamento local numa fração autónoma cujo fim é a habitação? Será o fim dado ao alojamento local compatível com a habitação?

---

<sup>53</sup> O art. 1418.º, n.º 2, al. a) do CC estipula que o título constitutivo da propriedade horizontal pode estabelecer o uso que é dado a cada fração autónoma, o qual não pode estar em oposição com aquele que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública competente.

A referida contenda tem espoletado vários litígios judiciais, cujas decisões proferidas têm sentidos divergentes.

No sentido da admissibilidade da exploração de alojamento local em propriedade horizontal nas situações em que o respetivo título constitutivo determina que a fração se destina à habitação, indicamos, a título de exemplo, as decisões proferidas nos Ac. do TRP de 15 de setembro de 2016 (Aristides Rodrigues de Almeida), Ac. do STJ de 28 de março de 2017 (Salreta Pereira), Ac. do TRP de 10 de janeiro de 2019 (Judite Pires) e Ac. do TRE de 26 de setembro de 2019 (Mata Ribeiro)<sup>54</sup>.

No essencial, os referidos acórdãos referem que o alojamento local não é um ato de comércio, nem consta do art. 2.º do Código Comercial, pelo que não pode ser considerado uma pura atividade comercial, cabendo no conceito de habitação. No entendimento deste segmento jurisprudencial “ (...) habitar é algo mais do que apenas alojar, mas inclui todos os atos e utilidades características do conceito de alojar”<sup>55</sup>.

Em sentido diverso, destacamos as decisões dos Ac. do TRL de 20 de outubro de 2016 (Ilídio Sacarrão Martins), Ac. do TRP de 27 de abril de 2017 (Ana Lucinda Cabral) e Ac. do TRP de 11 de abril de 2018 (Rui Moreira).

Os citados acórdãos sufragam o entendimento de que o exercício da atividade de alojamento local não se pode subsumir ao conceito de habitação, consubstanciando, assim, o exercício da referida atividade na fração autónoma uma utilização diferente. Sustentam tal posição no facto de que

*“Habitar é morar, é residir, é ter um determinado local um centro de vida, que pode não ser permanente ou exclusivo, mas que tem um grau de estabilidade absolutamente diferente do que uma estadia que deve ser inferior a 30 dias, como acontece no alojamento local.”<sup>56</sup>*

Também na doutrina, os autores sustentam posições antagónicas. Alguns propugnam que o uso de uma fração para a prestação de alojamento a turistas corresponde a um uso habitacional<sup>57</sup>, outros entendem que não é possível explorar como alojamento local a

---

54 Todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

55 Ac. do TRP de 15 de setembro de 2016, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

56 Ac. do TRP de 11 de abril de 2018, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

57 A este respeito, MARIA OLINDA GARCIA refere que independentemente do tipo de contrato celebrado se trata sempre da “satisfação de uma necessidade habitacional transitória” ( in GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento...”, cit., p. 10); ISABEL MENÉRES CAMPOS, não colhendo o argumento de que o alojamento de curta duração a turistas não corresponde ao conceito de habitação, entende que o alojamento local diverge bastante do alojamento hoteleiro, pois “quem procura o alojamento local em detrimento de um hotel tradicional, fá-lo não só por razões financeiras mas também porque pretende uma

fração afeta a habitação<sup>58</sup> e outros optam por uma posição intermédia, como é o caso de ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA.

Este autor, não obstante reconhecer a natureza comercial da atividade de alojamento local, pois “(...)o titular da exploração disponibiliza o serviço ao público em geral, de forma organizada e numa lógica de mercado, visando com essa atividade obter lucro”, parece distinguir duas situações. Na perspetiva deste autor<sup>59</sup>, para se instalar num imóvel um estabelecimento de alojamento local basta que o imóvel disponha de utilização para habitação. Contudo, e pretendendo o titular do alojamento local dotar o estabelecimento de serviços de restauração, bebidas ou outros serviços, o que só é possível na modalidade de *hostel* nos termos do art. 15.º do RJAL, deve dispor de uma autorização mista de habitação e serviços e/ou comércio.

De qualquer forma, o Condomínio tem poderes para determinar o cancelamento do registo do alojamento local exercido em fração autónoma nas situações em que na mesma se registem atos de perturbação, incómodo e que ponham em causa a normal utilização do prédio e afetem o descanso e bem-estar dos restantes condóminos<sup>60</sup>.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, salientamos a necessidade de autorização do Condomínio para a exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de *hostels* no edifício, como já aqui referimos, o que veio majorar o grau de exigência para a exploração desta modalidade.

---

estadia num local que se assemelha, pelo menos em parte, ao conceito de residência: é um local para descansar, dormir e guardar os seus pertences, confeccionar refeições ou receber visitas, durante um certo período, que não goza das facilidades ou amenities de que os hóspedes podem auferir num hotel tradicional ou mesmo num hostel, que não implica o contacto permanente com os demais hóspedes do estabelecimento, permitindo um maior sossego e descanso e uma maior sensação de vivência residencial.”( in CAMPOS, Isabel Menéres, “Anotação ao Acórdão...”, cit., 2017, p. 50).

<sup>58</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA, SANDRA PASSINHAS e DULCE LOPES referem que, nas situações em que a unidade de alojamento é uma fração autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal ou divisões dessa fração, o exercício dessa atividade, isto é, a instalação do estabelecimento, necessita de um título constitutivo que legitime essa utilização. Acrescentando que esse título não se bastará com uma mera afetação da fração a habitação ( in OLIVEIRA, Fernanda Paula, PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce, *Alojamento local e uso...*, cit., 2017, pp. 66 e 67). Neste sentido, PINTO FURTADO entende que o arrendamento habitacional, independentemente do seu caráter reiterado, tem natureza civil, já o alojamento local é um ato de comércio, tendo em conta “(...) a sua grande rotação clientelar, [que] afeta severamente o quotidiano dos condóminos.” (in FURTADO, J. Pinto, “Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal”, *Revista de Direito Civil*, ano II, n.º 3, Almedina, 2017, pp. 552, 553 e 556 ).

<sup>59</sup> ALMEIDA, Aristides Rodrigues, “A atividade de exploração...”, cit., 2017, p. 19.

<sup>60</sup> No caso de o estabelecimento estar inserido em edifício de utilização coletiva, deve ser disponibilizada informação sobre o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns.

### 3. O problema - o alojamento local, o contrato de arrendamento de curta duração e o contrato de hospedagem

Aqui chegados, importa esquadriñar a posição da doutrina quanto à natureza do alojamento local e à sua relação com o contrato de arrendamento. Há autores que se referem a “contratos de alojamento local” como se de um tipo contratual se tratasse, pondo-o a par dos contratos de arrendamento e dos contratos mistos de locação e prestação de serviços (designado contrato de hospedagem).

JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES<sup>61</sup>, e a propósito da enumeração de contratos turísticos, refere, como exemplo

*“O contrato de alojamento local, também tradicionalmente denominado contrato de hospedagem, que designa o contrato celebrado entre uma pessoa singular ou coletiva titular de um estabelecimento de alojamento local (hospedeiro) e um utente (hóspede) que tem por objeto a prestação de serviços de alojamento temporário, mediante remuneração”.*

Como facilmente depreendemos, para o autor, o contrato de hospedagem e o contrato de alojamento local tratam-se do mesmo tipo contratual<sup>62</sup>.

ISA MEIRELES<sup>63</sup>, reconhecendo que “(...) o alojamento local surge muitas vezes associado ao arrendamento de curta duração (...)”, entende que há uma “(...) distinção fulcral entre estes dois conceitos jurídicos”. Como explica a autora, o que distingue estas figuras é a prestação de serviços que, no conceito de alojamento local, é condição *sine qua non*; ao passo que, o arrendamento corresponde à mera cedência do gozo do imóvel.

Por outro lado, existem autores, nomeadamente MARIA OLINDA GARCIA, que entendem que o contrato de alojamento local propriamente dito não existe. A este propósito, a autora considera que o que vulgarmente é designado por contrato de alojamento local não se trata de uma figura nova, é antes “(...) uma designação imprópria”<sup>64</sup>. E isto, desde logo, porque a legislação portuguesa, nomeadamente o RJAL e o CC, não consagra uma tipologia de contrato destinada a regular a relação jurídica entre o proprietário e o utilizador do alojamento.

---

<sup>61</sup> ANTUNES, José Engrácia, “Dos contratos de Consumo em especial”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 78, 2018, p. 187.

<sup>62</sup> No mesmo sentido, de considerar que o alojamento local é uma verdadeira hospedagem, ver FURTADO, J. Pinto, “Do alojamento local, na sua relação...”, cit., 2017, pp. 545 e ss.

<sup>63</sup> MEIRELES, Isa, “O alojamento local e plataformas...”, cit., 2018, p. 167.

<sup>64</sup> GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento de curta duração...”, cit., 2017, p. 7.

Nesta esteira, o “contrato de alojamento local” não se apresenta como uma tipologia contratual, assumindo, antes, outras modalidades contratuais, de natureza diversa, através das quais é exercida a atividade de exploração de alojamento local.

Por outras palavras, o alojamento de curta duração a turistas pode ser proporcionado mediante a celebração de contratos de arrendamento de imóvel mobiliado ou contratos mistos<sup>65</sup> atípicos, que englobam características de outros contratos previstos na lei, nomeadamente (e essencialmente) a locação e a prestação de serviços<sup>66</sup>, não havendo, assim, a celebração de “contratos de alojamento local”.

Questão distinta é saber se essa relação, constituída através dos referidos contratos, está sujeita às regras e formalidades prescritas no RJAL.

Tendo em consideração o elemento literal dos arts. 2.º e 4.º do RJAL, a celebração sucessiva de contratos de arrendamento de curta duração a turistas, ainda que sem qualquer prestação de serviços que, como já vimos, não é um elemento essencial para a existência de exploração de um estabelecimento de alojamento local, parece-nos que não deve ser excluída da aplicabilidade do referido diploma e das obrigações resultantes do mesmo.

Isto porque, e por um lado, o RJAL foi criado com o propósito de regular a atividade de alojamento local, subordinando-a ao cumprimento de determinados requisitos e regras de segurança e de organização da atividade, pelo que defraudaria todo o propósito e objetivo do referido diploma caso o mesmo não cobrisse este tipo de situações. Por outro lado, e corroborando o entendimento de PEDRO SACCHETTI

---

<sup>65</sup> Sobre o contrato misto, cf. VARELA, Antunes, *Das Obrigações...*, cit., Vol. I, 2000, pp. 279 e ss; TELES, Galvão, *Dos Contratos...*, 1947, p. 326 ; CORDEIRO, Menezes, *Direito das Obrigações*, Volume I, Editora aafdl, 1986, p. 425; VASCONCELOS, Pedro Pais de, *Contratos...*, cit., 2009, p. 219; COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, *Contratos complexos...*, cit., 2014, pp. 241 e 242.

<sup>66</sup> MANUELA PATRÍCIO sustenta ainda que o contrato de prestação de serviços de alojamento local tem também similitudes com o contrato de depósito e com o contrato de compra e venda. Em relação ao contrato de depósito, que vem previsto no art. 1185.º do CC, a autora entende que estamos perante um depósito necessário, na medida em que o depósito advém da celebração do contrato de prestação de serviço de alojamento local, não se figurando, portanto, esta situação como um contrato de depósito puro. Tal situação não se encontra prevista na lei, pelo que a autora traz à liça a teoria do depósito necessário segundo a qual “a responsabilidade do titular do estabelecimento de hospedagem não surge da celebração de um contrato de depósito, mas sim o ato de introdução por parte do hóspede dos seus pertences no estabelecimento (...)”. Podemos ainda identificar traços do contrato de compra e venda no contrato de prestação de serviço de alojamento local, nomeadamente na hipótese em que há o fornecimento de alimentos ao hóspede. (in *Direito...*, cit., 2016, pp.167 e ss).

TEIXEIRA DE SOUSA<sup>67</sup>, a expressão “prestação de serviços de alojamento” empregue nos arts. 2.º e 4.º do RJAL não deve ser entendida como o contrato, mas sim a atividade, porquanto o RJAL não pressupõe a celebração de qualquer tipo específico de contrato.

Não obstante, nos termos do art. 4.º, n.º 3 do RJAL, a presunção de existência de exploração de alojamento local pode ser ilidida, designadamente, apresentando contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças. Ora, na nossa perspetiva, e aderindo à posição do autor, tal previsão reconduz-se aos casos de celebração de um único contrato de arrendamento e não à sucessiva celebração de contratos de arrendamento de curta duração que, como já tivemos oportunidade de referir, trata-se de uma das modalidades contratuais de exploração de um alojamento local.

De qualquer forma, e caso se entenda que o elemento literal dos arts. 2.º e 4.º do RJAL impõe a celebração de contratos mistos de arrendamento e prestação de serviços, a disponibilização de alojamento mediante a celebração sucessiva de contratos de arrendamento de curta duração, e como sustenta o autor, deve ser abrangida pelo diploma, recorrendo à interpretação extensiva e fazendo-se corresponder o texto legal à *ratio legis* do diploma<sup>68</sup>.

Do ponto de vista material, entendemos que existem determinados indícios que podem dirimir esta problemática da sujeição ao RJAL de contratos sucessivos de arrendamento de curta duração a turistas.

Assim, temos que atentar, em especial, ao carácter permanente ou reiterado dos contratos. Ou seja, como assinala MARIA OLINDA GARCIA,

---

<sup>67</sup> SOUSA, Pedro Sacchetti Teixeira de, *Restrições de Direito Público e de Direito Privado à Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local. O regime jurídico português e a experiência do direito comparado*, Almedina, 2020, p. 61.

<sup>68</sup> Sobre este tema importa esclarecer, recorrendo à exposição concretizada no Ac. Uniformizador de Jurisprudência de 12 de outubro de 2006 do STJ, que “a interpretação que corresponde ao sentido literal ou ao teor verbal da lei diz-se “interpretação declarativa”, englobando-se nesta ainda a interpretação restritiva e a interpretação lata. A interpretação restritiva e extensiva são diferentes e supõem ambas uma divergência entre a interpretação lógica, racional ou teleológica e a interpretação literal, procurando harmonizar-se a letra da lei com o seu espírito. Na primeira chega-se à conclusão que o legislador disse mais do que queria (*magis quam voluit*); na segunda, que disse menos do que queria (*minus quam voluit*). Num caso encurta-se, no outro estende-se a letra da lei, de forma a coincidir com o seu real conteúdo.”, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Ainda sobre este ponto, vide MACHADO, J. Batista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, 2002, pp. 185 e ss; TELLES, Inocêncio Galvão, *Introdução ao Estudo do Direito*, Vol. I, 11.ª edição, Coimbra Editora, 2001, pp. 250 e ss; JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito*, 6.ª edição, Coimbra Editora, 2012, pp. 340 e ss.

*“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, sazonalmente, faz arrendamentos ou subarrendamentos (por exemplo, durante algum tempo no verão) não deve ser tratado como titular de um estabelecimento de alojamento local.”<sup>69</sup>,*

e conseqüentemente, não deve estar sujeito às regras impostas pelo RJAL.

Isto porque, como explica a autora, “(...) estes contratos têm existência pontual ou temporalmente irregular.”

Já nas hipóteses em que são celebrados sucessivos contratos de arrendamento de curta duração a turistas, enquanto modo de ocupação exclusiva ou dominante de um imóvel ao longo do tempo, o raciocínio aplicado já é diferente. O caráter reiterado pressupõe uma atividade permanente correspondente à exploração de estabelecimentos de alojamento local, pelo que já devem ser respeitados os requisitos previstos no RJAL.

Nas palavras desta autora, o RJAL

*“(...) parece tratar de forma idêntica figuras contratuais diferentes. Na realidade, pelo disposto no art. 4.º, 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 de prestação de serviços) a sucessivos turistas. Oras, tais características não se identificam em todos os contratos pelos quais se proporciona o gozo de um apartamento ou moradia a turistas.”<sup>70</sup>*

No entendimento de JANUÁRIO DA COSTA GOMES<sup>71</sup>, “(...) o contrato de alojamento local apresenta-se, debaixo do manto da sua unicidade designativa, como uma figura bicéfala (...)”, e uma vez que o mesmo tanto pode apresentar-se como um arrendamento de vilegiatura ou como uma hospedagem. Para o referido autor estamos perante um arrendamento de curta duração nas situações em que “(...) «o titular do estabelecimento de alojamento local» se limita a proporcionar dormida e serviços «estáticos» (...)”<sup>72</sup>. Pelo contrário, estamos perante um contrato de hospedagem “(...) quando haja serviços complementares relevantes ao local de dormida (...)”. No seu

---

<sup>69</sup> GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento de curta duração...”, cit., 2017, p. 9.

<sup>70</sup> GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento de curta duração...”, cit., 2017, p. 8.

<sup>71</sup> GOMES, Januário da Costa, “Notas soltas sobre a relação entre o «proprietário» e o «hóspede»”, *I Congresso do Alojamento Local*, Almedina, 2020, p. 96.

<sup>72</sup> Por serviços estáticos entende-se o fornecimento de água, energia eléctrica, gás, acesso a televisão e internet. Isto é, são aqueles “serviços que, em virtude da curta duração dos contratos, não é praticável que sejam diligenciados e contratados pelos arrendatários” (cf. GOMES, Januário da Costa, “Notas soltas...”, cit., 2020, p. 87).

entendimento, esta ambivalência dos contratos de alojamento local define a relação entre o proprietário do estabelecimento de alojamento local e o hóspede, sendo-lhe aplicada as inerentes consequências de cada regime, consoante o figurino pelo qual se apresente a prestação de alojamento local.

Nesta senda, nas situações de arrendamento de vilegiatura, para além de serem aplicadas as normas do arrendamento para habitação, o autor entende que também tem aplicação o regime de arrendamento de bens de consumo, regulado pelo Decreto-Lei n.º 67/2003<sup>73</sup>. Nas situações de hospedagem, o elemento prestação de serviços absorve os demais elementos, aplicando-se, assim, as regras da prestação de serviços. Contudo, “(...) os regimes absorvidos continuam a ser aplicáveis, na medida em que não contrariem o regime absorvente e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal (...)”, e atendendo à previsão do art. 1028.º, n.º 3 do CC.

A distinção entre o contrato de hospedagem e o contrato de arrendamento apresenta-se de fácil resolução, vejamos.

Assim, e tal como enuncia PEREIRA COELHO<sup>74</sup>, a hospedagem, ao contrário da locação, implica o provimento de serviços relacionados com a estadia e, por outro lado, não lhe são aplicadas as normas do arrendamento, mas antes da prestação de serviços.

Aqui chegados, não há dúvidas da diferença existente entre a hospedagem e a locação, mas qual é, afinal, a diferença entre hospedagem e alojamento local?

Ora, para aqueles autores que entendem que a prestação de serviços de alojamento local envolve, necessariamente, a prestação de serviços complementares, como limpeza, pequeno almoço, receção, entre outros, as duas realidades são sinónimos.

Em relação aos autores que entendem o contrário, isto é, que a prestação de serviços de alojamento local não implica a prestação de serviços complementares, entendimento que sufragamos, então, estas figuras já apresentam algumas diferenças. Por exemplo, numa situação em que não se verifica a prestação de serviços complementares não estamos, com certeza, perante um contrato de hospedagem, mas tão só um alojamento local.

---

<sup>73</sup> Entretanto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio.

<sup>74</sup> COELHO, F.M. Pereira, *Arrendamento. Lições ao ciclo complementar de Ciências Jurídicas em 1983-1984*, Coimbra, 1984, pp. 35-36.

Constata-se, assim, uma coincidência parcial entre estas duas figuras, na medida em que a hospedagem requer a prestação de serviços complementares.

No que diz respeito à questão de saber em que circunstâncias um contrato de hospedagem é, na realidade, uma prestação de serviços de alojamento local, estando, por esse motivo, sujeito às formalidades prescritas no RJAL, remetemos a solução para a explicação já avançada quanto aos contratos de arrendamento de curta duração.

Gizados os argumentos, e salvo melhor opinião, entendemos que o contrato de alojamento local propriamente dito não existe. A prestação de serviços de alojamento pode ocorrer mediante a celebração de contratos de arrendamento, em que se cede apenas o gozo de um imóvel, ou parte dele, ou mediante a celebração de contratos de hospedagem, que envolvem a prestação de serviços complementares à dormida. O fenómeno do alojamento local é apenas uma expressão, uma designação que pretende caracterizar mais o espaço (o estabelecimento de alojamento local), do que propriamente a relação que se estabelece entre o proprietário do estabelecimento e o hóspede. Ainda que entendamos que não existe o contrato de alojamento local propriamente dito, cremos, contudo, que é necessária uma intervenção legislativa no âmbito da prestação de serviços de alojamento local por forma a esclarecer tal problemática. Nesse sentido, entendemos que o caminho mais simples seria a consagração no RJAL, de forma expressa, do contrato de alojamento local, que seria composto pelos seguintes elementos: a existência de um estabelecimento, a prestação de serviços de alojamento local (que já aqui foi abordada), a existência de remuneração<sup>75</sup> e, por fim, o respeito pelos requisitos previstos no RJAL. No que diz respeito ao conceito de prestação de serviços de alojamento local, consideramos que o legislador deveria ser mais esclarecedor, no sentido de dirimir a questão de saber se a prestação de serviços complementares é ou não requisito essencial. No nosso entendimento, cremos que não o é, nem deveria ser, bastando-se, para o preenchimento do requisito da prestação de serviços de alojamento local, a disponibilização, por parte do proprietário de um estabelecimento, ao público em geral, de serviços de dormida. Caso assim não fosse, haveria um rol de situações que ficariam afastadas da noção de alojamento local, quando na prática poderiam decorrer de uma oferta de serviços de alojamento

---

<sup>75</sup> Trata-se do elemento do conceito de estabelecimento de alojamento local que atribui um caráter oneroso à atividade, na medida em que resultam vantagens para ambas as partes decorrentes da celebração do contrato.

temporário sucessiva. O que não parece, como verificámos ao longo da exposição, que seria esse o objetivo do legislador ao regular esta atividade.

Por outro lado, e uma vez contemplado na lei o referido contrato, o legislador deveria clarificar o âmbito subjetivo do RJAL, fazendo, para isso, alusão, por exemplo, a uma expressão temporal. Assim, e no nosso entendimento, o RJAL deveria dispor de uma norma com conteúdo semelhante à seguinte: “Quem, de forma reiterada, prestar serviços de alojamento de curta duração a turistas fica sujeito às formalidades e regras prescritas na presente lei”.

### 3.1. A resposta dada pelo Direito Fiscal

No sentido de procurar indícios que se afigurem úteis para traçar a relação entre o alojamento e o arrendamento, entendemos pertinente analisar a resposta dada pelo legislador fiscal, e mais especificamente de que modo este ramo do Direito regulou a tributação dos rendimentos provenientes destas figuras.

Em relação à tributação dos rendimentos provenientes do alojamento local, são considerados, entre outros, rendimentos empresariais e profissionais, de acordo com o art. 3.º do CIRS, os seguintes: “a) Os decorrentes do exercício de qualquer atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária (...)”.

Ora, de acordo com o art. 4.º, n.º 1, al. h) consideram-se atividades comerciais e industriais as “Atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, bem como a venda ou exploração do direito real de habitação periódica”.

Assim, por força da referida alínea, os rendimentos provenientes do exercício do alojamento local, que são de natureza empresarial, estão enquadrados na categoria B do IRS.

Não obstante, poderão também ser tributados no âmbito da categoria F. Tal opção vem prevista no art. 28.º, n.º 14 que dispõe o seguinte:

*“Os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F.”.*

É importante salientar que a referida equiparação apenas ocorre nas modalidades de moradia ou apartamento, pois são aquelas que se assemelham ao arrendamento.

Desde logo, porque a modalidade de *hostel* parece estar associada a um conjunto de prestação de serviços, tal como indicia o art. 15.º do RJAL, ao contrário das modalidades de apartamento e moradia que pressupõem apenas um edifício ou fração autónoma de carácter familiar e suscetível de utilização independente. Assim, podemos constatar que o legislador fiscal estabelece uma ponte entre o arrendamento e a prestação de serviços de alojamento local nas modalidades de apartamento ou moradia.

Já no que diz respeito aos rendimentos provenientes do arrendamento, a renda paga pelo arrendamento de um imóvel é enquadrada como rendimento predial, subsumível à categoria F do IRS.

O art. 8.º, n.º1 do CIRS define rendimentos prediais como “As rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B.”.

Em relação ao conceito de renda<sup>76</sup>, o art. 8.º, n.º 2, al. b) do CIRS abarca, entre outras, as seguintes situações: “a) As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência (...)”. Ora, a referida alínea parece tratar dos contratos mistos de arrendamento e prestação de serviços conexos pelo senhorio, já aqui abordado, sendo os mesmos tributados nesta categoria<sup>77</sup>.

Por outro lado, importa referir que o sujeito passivo pode optar pela tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B<sup>78</sup>. Porém, tal só deve ocorrer nos casos em que o arrendamento seja exercido como objeto de atividade comercial ou profissional e quando a opção pela categoria B seja mais benéfica ao contribuinte. Para que tal ocorra, é necessário que a opção pela tributação na categoria B seja exercida na declaração de início de atividade. Ou seja, um particular, proprietário de um imóvel para arrendamento, apenas poderá tributá-lo em sede de categoria B se, para tal, exercer uma atividade de arrendamento/gestão dos bens imóveis de que é titular, abrir atividade na AT<sup>79</sup> e afetar os imóveis objetos do arrendamento à atividade. No entanto, o coeficiente aplicável será distinto do aplicável ao alojamento local.

---

<sup>76</sup> De acordo com o art. 1075.º do CC, a renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

<sup>77</sup> MORAIS, Rui Duarte, *Sobre o IRS*, Almedina, 2014, p.111.

<sup>78</sup> A Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, veio aditar a atividade de arrendamento à lista de atividades comerciais geradoras de rendimentos empresariais e profissionais.

<sup>79</sup> A declaração de início de atividade deve apresentar o CAE 68200 (arrendamento de bens imobiliários), o CAE 55201 (Alojamento mobilado para turistas) ou o CAE 55204 (Outros locais de alojamento de curta duração).

Em sede de categoria B, à prestação de serviços efetuada no âmbito de atividades hoteleiras e similares, onde se enquadra o alojamento local, é aplicável o coeficiente de 0,35 ou 0,15 caso se trate de *hostel*, enquanto que, ao resultado positivo de rendimentos prediais auferidos no âmbito do exercício de arrendamento como atividade económica/comercial, é aplicável um coeficiente de 0,95 (cf. art. 31.º, als. a), c) e d))<sup>80</sup>.

Optando pela categoria F, as rendas são tributadas autonomamente à taxa especial de 28%, havendo, no entanto, a possibilidade de englobar as rendas, isto é, de as juntar aos restantes rendimentos obtidos durante o ano, sujeitando-as às taxas gerais de IRS, que vão de 14,5% a 48%.

Assim, e tendo em conta o supra exposto, os rendimentos provenientes, quer do arrendamento dito tradicional, isto é, de longa duração, quer do arrendamento de curta duração, ainda que misto com prestação de serviços, são tributados no âmbito da categoria F com opção pela categoria B, nas situações em que o arrendamento corresponda ao exercício de uma atividade comercial. Já os rendimentos provenientes do exercício do alojamento local são tributados no âmbito da categoria B, com opção pela categoria F, nos casos em que a exploração do estabelecimento de alojamento local ocorra nas modalidades de apartamento ou moradia.

Desta forma, o legislador fiscal não faz qualquer referência a contratos de alojamento local, mas equipara, a nosso ver, os rendimentos provenientes do alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento aos rendimentos prediais. Em relação a estes últimos, quando o proprietário do imóvel exerça uma atividade comercial de arrendamento, o legislador permite a sua tributação na categoria F, mas isso não quer dizer que os equipare à exploração de alojamento local, pois os proprietários podem abrir atividade na AT, apresentando, quer o CAE respeitante ao exercício de atividade de alojamento local, quer CAE que diga respeito ao arrendamento de bens imobiliários. No entanto, o último CAE está pensado para aquelas empresas de mediação imobiliária que celebram inúmeros contratos de arrendamento tradicional, e não para aquelas cujo objetivo é proporcionar estadias de curta duração.

Em jeito de conclusão, nas situações em que o proprietário celebra contratos de arrendamento de curta duração a turistas, de forma esporádica, entendemos que os

---

<sup>80</sup> De salientar que a Lei n.º 2/2020, de 31 de março, veio atribuir o coeficiente de 0,50 aos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, localizados em área de contenção.

rendimentos devem ser tributados no âmbito da categoria F, não havendo opção pela tributação na categoria B. Já quando a celebração dos referidos contratos ocorre de forma sucessiva e reiterada, os rendimentos deverão ser tributados no âmbito da categoria B, com o CAE relativo ao exercício de alojamento local, podendo optar pela categoria F, caso o estabelecimento se trate de uma moradia ou apartamento.

## **Conclusão**

O presente estudo tinha como finalidade apurar a relação entre o alojamento local, o arrendamento urbano, e o contrato de hospedagem, uma vez que este último apresenta características semelhantes aos outros, verificando se, na prática, estas figuras se confundem, ou, pelo contrário, dizem respeito a realidades distintas, servindo propósitos diversos.

Vimos que a prestação de serviços de alojamento de curta duração a turistas não é um fenómeno novo no ordenamento jurídico português, pois já o CC de 1966 fazia referência a esses tipos contratuais.

No que diz respeito ao regime do alojamento local, são vários os requisitos que têm que ser observados para podermos falar de um estabelecimento de alojamento local, sendo que o RJAL apenas trata de os enumerar, descuidando os aspetos relativos à formação e celebração do contrato de prestação de serviços de alojamento local.

Relativamente ao problema sobre a relação entre o arrendamento, o alojamento local e a hospedagem, verificámos, desde logo, que não existe um contrato de alojamento local propriamente dito, tanto assim é que nem o legislador fiscal faz referência ao mesmo. Antes, a atividade de alojamento local é alcançada mediante a celebração de modalidades contratuais, tais como o contrato de arrendamento de curta duração e o contrato de hospedagem.

Nos casos em que os referidos contratos são celebrados com carácter reiterado, permanente e profissional, então, os imóveis, ou fração deles, colocados à disposição dos hóspedes, devem ser considerados estabelecimentos de alojamento local e estar sujeitos às regras impostas pelo RJAL.

Pelo contrário, se o proprietário de um imóvel o arrendar, ou, para além da dormida, oferecer serviços complementares, de forma esporádica, então não estamos perante a exploração de um estabelecimento de alojamento local, e, por conseguinte, o proprietário não necessita de se sujeitar às regras previstas no RJAL.

Assim, na nossa perspetiva, o alojamento local é uma designação moderna para a estadia de curta duração, principalmente para turistas, que foi criada com um propósito económico, de finalidade fiscal, deixando à margem as questões relativas ao conteúdo do negócio jurídico.

Por último, resta ainda reforçar, que o tema exige uma maior clareza legislativa, competindo ao legislador traçar, expressamente, em que consiste o alojamento local e quais os negócios jurídicos que lhe servem de base. A nosso ver, tal solução passa por consagrar, de forma expressa, o contrato de alojamento local.

## Bibliografia

ALMEIDA, Aristides Rodrigues, “A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local”, *Revista Electrónica de Direito*, 2017. [https://cije.up.pt/client/files/0000000001/2\\_625.pdf](https://cije.up.pt/client/files/0000000001/2_625.pdf), consult. em 09/11/2020.

ANTUNES, José Engrácia, “Dos contratos de Consumo em especial”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 78, Jan./Jun. 2018, 2018, pp. 126 a 190.

CAMPOS, Isabel Menéres, “Anotação ao Acórdão STJ de 28 de Março de 2017 (alojamento local)”, *Revista de Direito Privado*, n.º 58, 2017, pp. 42 a 51.

CARVALHO, Joana Campos, “A proteção do Consumidor na Sharing Economy”, *I Congresso de Direito do Consumo*, Coimbra, Almedina, 2016.

CARVALHO, Jorge Morais, *Manual de Direito do Consumo*, 6.º edição, Almedina, 2019.

COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, *Arrendamento. Lições ao ciclo complementar de Ciências Jurídicas em 1983-1984*, Coimbra, 1984.

COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, *Contratos complexos e complexos contratuais*, 1.ª edição, Coimbra editora, 2014.

COELHO, Francisco Manuel de Brito Pereira, “Breves Notas ao Regime do Arrendamento Urbano”, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 125 (1992-93), Coimbra Editora, 1993. pp. 257 a 264.

CORDEIRO, Menezes, *Direito das Obrigações*, Volume I, Editora aafdl, 1986.

CORDEIRO, Menezes, *Tratado de Direito Civil*, Contratos em especial (1.ª parte), Vol. XI, Almedina, 2019.

FREITAS, Miguel Fernandes, “Alojamento local em apartamentos: da (des)necessidade de autorização dos condóminos”, *Revista IPSOJURE*, n.º 95, 2017. <https://www.oa.pt/upl/{123518e7-9a01-4ba3-97bb-9d5ff0712551}.pdf>, consult. em 09/11/2020.

FURTADO, Jorge Pinto, “Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal”, *Revista de Direito Civil*, ano II, n.º 3, Almedina, 2017, pp. 529 a 574.

FURTADO, Jorge Pinto, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.<sup>a</sup> edição, 1988.

GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local”, *Revista Eletrónica de Direito*, 2017. <http://www.oa.pt/upl/{0f933322-e0d5-4890-9dab-ac548ed8d07c}.pdf>. Consult. em 09/11/2020.

GOMES, Januário da Costa, “Notas soltas sobre a relação entre o «proprietário» e o «hóspede»”, *I Congresso do Alojamento Local*, Almedina, 2020.

JÚNIOR, Eduardo Santos, *Direito das Obrigações I - Sinopse Explicativa e Ilustrativa*, 2.<sup>a</sup> edição, AAFDL, 2012.

JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito*, 6.<sup>a</sup> edição, Coimbra Editora, 2012.

JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito*, 6.<sup>a</sup> edição, Coimbra Editora, 2012.

LEITÃO, Adelaide Menezes, “A protecção dos consumidores no regime do alojamento local”, *I Congresso do Alojamento Local*, Almedina, 2020.

LEITÃO, Menezes, *Direito das Obrigações*, 8.<sup>a</sup> edição, Volume I: Introdução. Da constituição de obrigações, Almedina, 2009.

LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado*, Volume II (artigos 672.º a 1250º), 4.<sup>a</sup> edição, Coimbra Editora, 2010.

MACHADO, J. Batista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, 2002.

MADALENO, Cláudia, “A relação entre o proprietário e o titular da plataforma informática”, *I Congresso do Alojamento Local*, Almedina, 2020.

MATOS, Isidro, *Arrendamento e Aluguer - Breve comentário ao Cap. IV do título II, Livro II (arts. 1022.º a 1120.º) do Código Civil*, Atlântida Editora, 1968.

MEIRELES, Isa, “O alojamento local e plataformas digitais: Dos perigos na desprotecção do consumidor”, *Direito na lusofonia – Direitos e novas tecnologias*, 5.º Congresso Internacional de Direito na Lusofonia - Universidade do Minho, Escola de Direito, 2018, pp. 167 a 174.

MORAIS, Rui Duarte, *Sobre o IRS*, Almedina, 2014.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce, *Alojamento Local e Uso de fração autónoma*, Almedina, 2017.

PASSINHAS, Sandra, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.<sup>a</sup> edição, Coimbra, Almedina, 2004.

PATRÍCIO, Manuela, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, Almedina, 2017.

REIS, J. Alberto dos, “Anotação ao Ac. Do STJ de 12 de fevereiro de 1952 (Campelo de Andrade)”, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, 85.º, ano 1952-1953, pp. 171 a 174.

SOUSA, Pedro Sacchetti Teixeira de, *Restrições de Direito Público e de Direito Privado à Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local. O regime jurídico português e a experiência do direito comparado*, Almedina, 2020.

TELLES, Inocêncio Galvão, “Arrendamento para vilegiatura – Acórdão do Tribunal da relação de Évora de 28 de Maio de 1987”, *O Direito*, ano 120.º, 1988 I-II (Janeiro-Junho), pp. 159 a 172.

TELES, Inocêncio Galvão, *Introdução ao Estudo do Direito*, Vol. I, 11.<sup>a</sup> edição, Coimbra Editora, 2001.

TELES, Inocêncio Galvão, *Dos contratos em Geral. Lições proferidas no ano lectivo de 1945-1946*, Coimbra Editora, 1947.

VARELA, Antunes, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 10.<sup>a</sup> edição, Almedina, 2000.

VASCONCELOS, Pedro Pais de, *Contratos atípicos*, 2.<sup>a</sup> edição, Almedina, 2009.