



Por



Iberdrola Soluções de energia verde Saiba Mais

Exclusivo

IMOBILIÁRIO

# Alteração ao Código Civil facilita conversão de escritórios em habitação mas gera dúvidas sobre o alojamento local



Inês Duque

Novo artigo que resultou da alteração ao Código Civil a 8 de janeiro criou no negócio do alojamento local a ideia de que a atividade turística num prédio de habitação deixou de estar submetida à autorização dos condóminos. Mas o que o novo texto visa é aligeirar o processo para alocar “mais fogos para fins de habitação”, sem que os vizinhos se tenham de pronunciar



20 MARÇO 2024 07:00



**Conceição Antunes**  
Jornalista

**M**uitas dúvidas estão a ser levantadas com a alteração ao Código Civil que saiu a 8 de janeiro (pelo Decreto-lei 10/2024), em particular ao artigo 1422, ao qual foi feito um aditamento sobre a alteração do fim a que se destina a habitação, estabelecendo-se que deixou de carecer da autorização dos condóminos.

O novo artigo que foi acrescentado ao Código Civil (o 1422º-B) diz explicitamente que “a alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos”.

Esta alteração veio criar a ideia de que a atividade de alojamento local, exercida num prédio habitacional, deixaria de ficar submetida à autorização dos restantes condóminos, o que iria contradizer o Decreto-lei que rege o alojamento local (128/2014), e também o programa Mais Habitação.

A Associação do Alojamento Local em Portugal (Alep) tem o assunto a ser estudado por advogados, considerando que este artigo do Código Civil “não está claro” em relação àquilo a que se refere especificamente.

São muitas as “confusões” criadas no regime jurídico que regula o alojamento local, e, segundo frisa a Alep, algumas regras alteradas pelo programa Mais Habitação não ficaram expressas no Decreto-lei específico sobre a atividade, como por exemplo a suspensão de registos no litoral.

Para a associação do alojamento local, as alterações do programa Mais Habitação “já por si trouxeram um texto cheio de incoerências nesta questão do uso, e que podem depois entrar em contradição com outras alterações legais”, nomeadamente o novo artigo do Código Civil. A questão “está a ser analisada pela nossa equipa jurídica, para ver se há, ou não, implicações para a atividade”, refere a Alep.

## ALTERAÇÃO SÓ VISA FACILITAR ENTRADA DE MAIS FOGOS PARA HABITAÇÃO

Juristas contactados pelo **Expresso** concordam que a alteração ao Código Civil não veio mexer no que já vigorava para o alojamento local, propõe-se é simplificar os procedimentos no que se refere à alocação de uso para habitação.

Ou seja: mesmo que uma fração de um prédio estivesse a ser usada para comércio e serviços, e o objetivo fosse reconvertê-la para habitação, tal teria de ser sujeito à aprovação dos condóminos.

E há vários planos a ter em conta: se o uso da fração do prédio, para serviços ou comércio, estivesse à partida considerado no título constitutivo, da propriedade horizontal, no caso de se pretender a sua reconversão para habitação, os condóminos teriam de aprovar essa decisão, por unanimidade (bastando um ser contra, para o processo não andar).

Mas se não houver menção do uso da fração no ato de escritura, a alteração de comércio e serviços para habitação era mais aligeirada, devendo ser aprovada por uma 'maioria qualificada', representando dois terços dos condóminos. Em todos os casos, a alteração de uso da fração que estivesse a servir para escritórios ou fins comerciais, para habitação, exigia sempre aprovação dos vizinhos, e validada em sede de assembleia de condóminos.

Com o novo artigo do Código Civil, o processo deixa de carecer de autorização dos condóminos, desde que o fim a que se destina seja o uso para habitação.

“O que se visou foi aumentar o número de fogos para habitação, e simplificar o processo, não consigo ver outro objetivo”, considera Mafalda Semedo Martins, associada sénior da área de Direito Imobiliário e Urbanismo da sociedade de advogados Antas da Cunha Ecija.

“Na verdade, esta alteração não tem a ver com o alojamento local”, frisa Mafalda Semedo Martins, sustentando que a finalidade do novo artigo do Código Civil foi a de o proprietário poder fazer sozinho, junto da Câmara Municipal, o pedido de alteração de uso de comércio e serviços

para habitação, desde que o mesmo cumpra “os requisitos urbanísticos” necessários para o efeito.

“Não me parece uma má medida, se pensarmos que há frações em edifícios de escritórios que incluem uma copa, e podem ser facilmente convertidas em habitação”, refere a jurista, frisando tratar-se de uma “alternativa construída” com possibilidade de ser passada de forma rápida para fins habitacionais, simplificando a burocracia que envolve.

“Para o alojamento local, não vejo grande vantagem com esta alteração”, reitera Mafalda Semedo Martins, lembrando também que “de momento, a maioria do território nacional está sob suspensão de novos registos”.

Mas a simplificação introduzida no Código Civil não isenta os proprietários interessados em alterar o uso do imóvel, de comércio e serviços para habitação, a terem de “ir à Câmara ver se o imóvel cumpre todos os requisitos urbanísticos” para o efeito. O que se dispensa, neste caso, é a autorização dos restantes condóminos.

### **LEI “NÃO É CLARA”**

As alterações ao Código Civil podem dar lugar a equívocos, e “a lei não é absolutamente clara, está redigida de forma muito aberta”, sustenta Luís Couto, sócio da SPCB Legal.

Relativamente ao alojamento local, falar da isenção da autorização dos condóminos para a fração passar a uso de habitação “admito que possa causar alguma confusão de interpretação, mas não me parece que foi isto que o legislador pretendeu: deixar entrar pela janela o que não deixou entrar pela porta”, frisa Luís Couto.

Continua a vigorar para o alojamento local a necessidade de os condóminos autorizarem o exercício da atividade quando esta decorre na fração de um imóvel, e seria de estranhar que a alteração ao Código Civil viesse “derrogar a norma estabelecida no regime do alojamento local” ou “esvaziar” o que ficou expresso nesse sentido no programa Mais Habitação.

Mas o tema do uso do imóvel para habitação (que, segundo algumas câmaras municipais, também pode servir para alojamento local) é complexo, e na prática envolve vários procedimentos legais a ter em conta.

O uso de habitação pode, ou não, estar definido à partida, na propriedade horizontal, que integra várias normas, mas “não é um elemento fundamental do ato constitutivo da propriedade no momento da escritura”, segundo frisa o jurista.

Coisa diferente é a necessidade de obtenção de licença de utilização para o fim a que a propriedade se destina, e este é outro ‘imbroglio’ que assola o alojamento local, tendo em conta que o processo está nas mãos das câmaras, e há umas que consideram que o respetivo alvará se insere no âmbito da habitação, outras no de comércio e serviços.

Sem ter o intuito de alterar o que está estabelecido no Decreto-lei do alojamento local e no programa Mais Habitação, relativamente à obrigatoriedade do veredito dos condóminos para se poder exercer a atividade num prédio comum, o artigo do Código Civil, segundo o jurista, “devia ser mais claro, e na senda de facilitar o uso para habitação pode levar a equívocos, que eventualmente poderão chegar aos tribunais”.

## RELACIONADOS

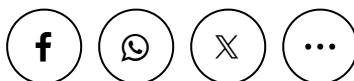
- "O Estado não está a fazer bem o seu trabalho na habitação, a oferta pública de casas é pouca e muito desqualificada"

---

- **E** Oferta insuficiente, acesso limitado, preços a disparar: o retrato do mercado da habitação

---

- **E** O que está a mudar no alojamento local? 15 perguntas e respostas



Tem dúvidas, sugestões ou críticas? Envie-me um e-mail:

[cantunes@expresso.impresa.pt](mailto:cantunes@expresso.impresa.pt)