
Alojamento local

ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL



SÍNTESE
INFORMATIVA

FICHA TÉCNICA

Divisão de Informação Legislativa e Parlamentar – DILP

Título:

Alojamento Local – Enquadramento internacional

Pesquisa, compilação, análise e tratamento por:

Cristina Ferreira, Fernando Bento Ribeiro e Luísa Colaço

Arranjo e Composição Gráfica:

Nuno Amorim

Síntese Informativa n.º 72

Data de publicação:

Julho de 2022

Av. D. Carlos I, 128-132 – 3.º
1200-651 LISBOA

AVISO LEGAL E DIREITOS DE AUTOR

Este documento é um resumo de informação publicada e não representa necessariamente a opinião do autor ou da Assembleia da República.

O documento foi produzido para apoio aos trabalhos parlamentares dos Deputados e funcionários da Assembleia da República.

© Assembleia da República, 2022. Direitos reservados nos termos do artigo 52º da Lei nº 28/2003, de 30 de julho.

Índice

NOTA PRÉVIA.....	4
ALEMANHA.....	7
ÁUSTRIA.....	7
BÉLGICA.....	9
BULGÁRIA.....	10
CHIPRE.....	11
CROÁCIA.....	12
DINAMARCA.....	13
ESLOVÁQUIA.....	15
ESLOVÉNIA.....	17
ESPAÑA.....	18
ESTÓNIA.....	23
GRÉCIA.....	23
HUNGRIA.....	24
LETÓNIA.....	25
LITUÂNIA.....	26
LUXEMBURGO.....	27
POLÓNIA.....	28
REINO UNIDO.....	30
REPÚBLICA CHECA.....	31
ROMÉNIA.....	32
SUÉCIA.....	33

NOTA PRÉVIA

A presente síntese informativa, elaborada por solicitação de um grupo parlamentar, tem por finalidade fazer um estudo comparado sobre a figura do alojamento local, em especial, quando inserido num edifício em regime de propriedade horizontal. O objetivo é perceber que modalidades de alojamento local existem, quais os requisitos a que está sujeito o funcionamento destas unidades num edifício em propriedade horizontal, que restrições podem existir à atividade, e como são mediados potenciais conflitos entre os proprietários das unidades de alojamento local e os demais condóminos.

Para obtenção da informação relevante para a elaboração desta síntese, foi desencadeado um pedido de informação através da rede de correspondentes CERDP (*European Centre for Parliamentary Research and Documentation*) com o n.º 5097, dirigido aos países da União Europeia e ao Reino Unido, com o intuito de saber que legislação (de carácter nacional, regional ou local) regula o alojamento local; que tipo de imóveis podem ser usados para alojamento local; se é possível a coexistência, em edifícios em propriedade horizontal, de frações destinadas a alojamento local com frações destinadas a habitação, se é necessária alguma autorização ou licença especial e que entidade está encarregue da sua emissão; que restrições existem ao alojamento local em propriedade horizontal, nomeadamente, quanto a duração das estadias e a implantação geográfica das unidades de alojamento local; como se resolvem os conflitos entre proprietários de frações de habitação e de frações de alojamento local e se existem sanções específicas para a violação das regras relativas ao alojamento local em edifícios em propriedade horizontal.

Foram recebidas respostas de 21 países, a saber, Alemanha, Áustria, Bélgica, Bulgária, Croácia, Chipre, República Checa, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Espanha, Estónia, Grécia, Hungria, Letónia, Lituânia, Luxemburgo, Polónia, Roménia, Reino Unido e Suécia.

Das respostas obtidas foi possível concluir que a maioria dos países não tem regulação específica aplicável ao alojamento local, muito menos para os casos em que este coexiste com frações de habitação. A maior parte dos países enquadra a atividade de alojamento local nas leis de turismo e é comum a legislação que regula esta área ser emitida pelas entidades regionais (é o caso da Áustria, da Bélgica ou de Espanha, por exemplo). Os países que não têm a atividade de alojamento local regulada tratam esta realidade como uma forma de arrendamento de curta duração.

Quanto à necessidade de autorizações ou licenciamento, quando estas são exigidas, é comum a intervenção ser feita ao nível das autoridades locais – seja governos regionais, seja municípios – ou de entidades reguladoras do setor do turismo. Em regra, todas as tipologias de habitação podem ser utilizadas para alojamento local e países como a Áustria, a Bulgária, a Croácia, a Eslováquia, a Eslovénia, a Estónia, a Grécia ou a Roménia incluem nessa tipologia o arrendamento de quartos de uma mesma habitação a pessoas diferentes.

Poucos são os países que reportam ter limitações temporais ao exercício da atividade de alojamento local (com um limite de dias por ano em que a atividade pode ser exercida) ou à estadia dos hóspedes (sendo o limite de 30 dias o mais usual), bem como limitações geográficas à implantação de unidades de alojamento local (por exemplo, algumas comunidades autónomas de Espanha ou a Hungria).

Em regra, permite-se a coexistência de frações destinadas ao alojamento local com frações de habitação. No entanto, frequentemente é exigida declaração com o acordo dos proprietários das frações de habitação (ou de uma parte significativa destes) quando o proprietário do alojamento local submete às entidades competentes o pedido de autorização ou licenciamento da atividade. Existindo conflitos entre os dois tipos de proprietários, são admitidas várias formas para os redimir, nomeadamente mediação com intervenção dos representantes da assembleia de condóminos ou do município, resolução administrativa pela entidade reguladora da área do turismo, ou resolução judicial, com intervenção dos tribunais.

As sanções aplicáveis à violação das regras pelas quais se rege este tipo de estabelecimento podem passar por multas administrativas, suspensão temporária da atividade, encerramento do estabelecimento e até confisco do bem imóvel, como acontece na Dinamarca.

Em Portugal, a exploração de estabelecimentos de alojamento local regula-se pelo [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), que aprovou o respetivo regime jurídico. Esta figura foi criada pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, para enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reuniam os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos.

Atualmente, existem quatro tipos de estabelecimentos reconhecidos como alojamento local: as moradias, os apartamentos, os estabelecimentos de hospedagem e os quartos.

O registo dos estabelecimentos de alojamento local efetua-se mediante comunicação prévia com prazo¹, realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico, dirigida ao presidente da câmara municipal territorialmente competente.

Em especial, no que toca aos estabelecimentos de alojamento local sob a forma de apartamentos, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, prevê limitações à sua exploração, por estarem inseridos num edifício. O mesmo proprietário não pode explorar mais de nove estabelecimentos de alojamento local nesta modalidade, no mesmo edifício, se esse número corresponder a mais de 75% do número das frações existentes. Do livro de informações que os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter deve constar o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.

¹ A comunicação prévia com prazo destina-se a obter um número de registo do estabelecimento, o qual é automaticamente atribuído decorrido o prazo para dedução de oposição a esse pedido (nos termos do n.º 9 do [artigo 6.º](#) do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 10 dias contados a partir da apresentação do pedido, ou 20 dias, no caso dos *hostels*).

Para fazer face às despesas acrescidas decorrentes da utilização das partes comuns do edifício pelos clientes do alojamento local, o condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional, com o limite de 30% do valor anual da quota respetiva.

As competências fiscalizadoras estão atribuídas à [Autoridade de Segurança Alimentar e Económica](#) (ASAE) e à câmara municipal territorialmente competente, constituindo a violação das regras sobre o número máximo de estabelecimentos que um proprietário pode explorar uma contraordenação económica grave, punível nos termos do [Regime Jurídico das Contraordenações Económicas](#)².

Para além disso, a assembleia de condóminos do edifício em causa pode opor-se, por decisão dos condóminos representativos de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada³, ao exercício da atividade de alojamento local naquela fração, dando conhecimento da sua decisão ao presidente da câmara municipal territorialmente competente, o qual pode decidir o cancelamento do registo do estabelecimento, com a consequente cessação da atividade, até ao máximo de um ano.

O regime da propriedade horizontal é regulado pelos [artigos 1414.º a 1438.º-A](#) do [Código Civil](#). Nos termos do [artigo 1418.º](#), é no título constitutivo da propriedade horizontal que se especificam as partes do edifício correspondentes às várias frações e se fixa o valor relativo de cada uma delas, expresso em percentagem ou permissão do valor total do prédio. Este título pode ainda conter, entre outros elementos, a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum.

O [artigo 1422.º](#) do Código Civil versa sobre as limitações impostas aos condóminos no exercício do seu direito de propriedade, salientando-se aqui o facto de ser especialmente vedados aos condóminos dar à sua fração uso diverso do fim a que é destinada ou praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por acordo de todos os condóminos ou por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

Com a proliferação de estabelecimentos de alojamento local, multiplicaram-se os conflitos entre ambos os tipos de utilizadores das frações autónomas, bem como as decisões judiciais, favoráveis ora a uns ora a outros. A 22 de março de 2022, o Supremo Tribunal de Justiça proferiu [acórdão](#), uniformizando jurisprudência nos seguintes termos: «No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.»

² Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

³ A deliberação da assembleia de condóminos deve fundamentar-se na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio ou que causem incómodo e afetem o descanso dos restantes condóminos.

ALEMANHA

Não existem regras uniformes relativas ao arrendamento de curta duração de apartamentos. Muitos municípios que são turisticamente atraentes, como, por exemplo, Berlim, Colónia, Bona, Munique ou Estugarda, aprovaram legislação própria. Tomando como exemplo o caso de Berlim, foi aprovada a Lei sobre a Proibição da Apropriação Indevida de Espaço Residencial, de 29 de novembro de 2013 ([Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG](#)).⁴

Genericamente, a legislação vigente determina que a utilização do espaço habitacional como apartamento de férias tem de ser aprovada pelas autoridades competentes. Na falta de autorização, podem ser aplicadas multas. Em Berlim, o arrendamento de curto prazo pode coexistir com unidades habitacionais. A lei não trata de aspetos como «tempo de permanência» ou «conservação da realidade social». Prevê, no entanto, que seja permitido aos proprietários o arrendamento do seu apartamento com um contrato de curta duração se, por exemplo, a sua subsistência económica estiver em perigo ou se eles próprios estiverem de férias e não houver qualquer dúvida de que o apartamento é utilizado principalmente como a sua residência habitual.

ÁUSTRIA

O alojamento de hóspedes está regulamentado no Código de Comércio e Negócios Austríaco ([Gewerbeordnung - GewO](#))⁵, que exige qualificação profissional, exceto quando o alojamento é oferecido num abrigo de montanha (*Schutzhütte*) ou num estabelecimento até 10 camas. O alojamento de hóspedes pode ter lugar em hotéis, apartamentos e casas. O fundamental é a prestação de serviços adicionais específicos, como roupa de cama, toalhas e limpeza. O alojamento de hóspedes em casa própria (*Privatzimmervermietung*) com menos de 10 camas não se encontra sujeito à regulamentação do Código (*GewO*) e, portanto, não precisa de obedecer aos requisitos de qualificação profissional atrás referidos.

A propriedade comum de um edifício, e do terreno em que está construído, associado ao direito exclusivo de uso de um determinado apartamento, é regulamentado pela Lei Federal do Condomínio ([Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002](#)). O condómino pode fazer as alterações que entender na sua fração, incluindo o seu uso. Se as alterações forem de ordem a prejudicar os interesses legítimos dos outros coproprietários, é necessário obter a sua aprovação. Caso as alterações não sejam aprovadas, mas mesmo assim sejam implementadas, qualquer condómino pode apresentar um processo de injunção a fim de as

⁴ Disponível apenas em alemão.

⁵ A legislação e jurisprudência referenciadas apenas se encontram disponíveis em alemão.

suspender. Por outro lado, o coproprietário interessado em alterar o uso do seu apartamento tem o direito de tentar ultrapassar a oposição do condomínio pelo recurso não contencioso a uma decisão judicial.

O Supremo Tribunal Federal já se pronunciou sobre diversos casos de conflitos decorrentes da locação de curta duração em condomínios/frações de propriedade horizontal.

[Caso 3 Ob 158/11y](#), 8 de novembro de 2011:

Neste caso, o tribunal decidiu que um apartamento que é destinado para uso habitacional pessoal pode ser arrendado por curta duração. No entanto, se os quartos incluírem serviços específicos, como roupa de cama limpa, toalhas, refeições e limpeza, e se o preço incluir custos de eletricidade, aquecimento e abastecimento de água, o objeto do contrato é o alojamento de um hóspede e não um arrendamento puro. Tinham sido anunciados *online* dez apartamentos, num total de 34 camas, como apartamentos de férias, disponíveis por pelo menos três dias e até uma semana. Como consequência, diversas pessoas não residentes no prédio passaram a utilizá-lo como um hotel, o que ia contra as expectativas dos coproprietários de um prédio destinado a uso habitacional pessoal. Assim, os réus coproprietários daqueles dez apartamentos foram condenados a cessar o arrendamento de curta duração das respetivas frações.

[Caso 5 Ob 59/14h](#), 23 de abril de 2014:

O tribunal decidiu que, mesmo que seja apenas um apartamento arrendado a curto prazo (ou seja, entre dois e 30 dias), os interesses dos restantes condóminos podem ser prejudicados. O arrendamento de curto prazo consiste numa alteração da utilização da fração, requerendo a aprovação dos outros coproprietários.

[Caso 5 Ob 43/19p](#), 20 de março de 2019:

Mais uma vez, o tribunal declarou que o arrendamento de um apartamento de curto prazo (neste caso por uma semana ou menos) pode colidir com os interesses de outros coproprietários e exigir a sua aprovação. Depende de cada caso individual avaliar até que ponto estes interesses são considerados prejudicados. Neste caso, o arrendamento do apartamento a hóspedes em férias causou um incómodo com ruído noturno, lixo, danos no edifício, bem como o bloqueio das vias de fuga e de acesso ao estacionamento subterrâneo.

O exemplo de Viena

Relativamente à legislação regional sobre a matéria em causa, apresenta-se o exemplo de Viena tendo por base o disposto no respetivo [Código da Construção](#).

A legislação⁶ abrange tanto quartos, como apartamentos, como edifícios inteiros. A restrição de arrendamentos de curta duração ao abrigo do Código da Construção está atualmente limitada a zonas residenciais. As zonas residenciais estão definidas em diploma próprio que está neste momento a ser revisto no sentido do alargamento do âmbito geográfico.

⁶[Regional Law Gazette no. 69/2018 of 21 December 2018](#)

Os quartos em apartamentos ou partes de apartamentos em zonas residenciais, cujo fim a que se destinaram é o habitacional, devem manter esse uso. O uso comercial para fins de alojamento de curta duração não é considerado habitacional. A lei admite exceções ao uso habitacional das frações, desde que 80% da área útil edificada se destine a habitação própria.

Nos termos da lei, a utilização comercial para fins de alojamento de curta duração não se realiza habitualmente em apartamentos. O termo «comercial» nesta disposição é entendido no sentido de proporcionar alojamento regularmente mediante pagamento de um valor. Não abrange os casos em que as pessoas ocasionalmente alugam o seu próprio espaço habitacional, se, em termos de tempo e espaço, predominar a sua própria utilização para fins residenciais e, portanto, o fim habitacional do espaço não for desviado ou privado do mercado imobiliário. Assim, continua a ser permitido o arrendamento de curta duração de espaço habitacional a estudantes ou a famílias durante as respetivas férias.

De acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Austríaco (por exemplo, o acima mencionado Acórdão 5 Ob 59/14h), um arrendamento até 30 dias deve ser considerado, em qualquer caso, de curto prazo. Do ponto de vista atual, esta jurisprudência é também considerada relevante para a interpretação do Código da Construção.

É o município de Viena quem tem o poder de autorizar o uso dos imóveis para alojamento de curta duração.

Os conflitos entre condóminos são resolvidos nos termos da Lei Federal do Condomínio ([Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002](#)), no entanto as violações da restrição ao arrendamento de curta duração podem ser sanadas ao abrigo do Código da Construção através da emissão de uma ordem para repor a situação original e podem ser punidas através de processos administrativos que culminam com a aplicação de uma coima.

BÉLGICA

De acordo com o princípio geral, o arrendatário que deseja *subalugar* a sua habitação deve primeiro obter a autorização do locador.

Contudo, o assunto está também sujeito a regulamentos diferentes em cada uma das diferentes regiões do país (região flamenga, região valã, região de Bruxelas).

Na região flamenga, por exemplo, o [Decreto de 10 de Julho de 2008](#)⁷, relativo ao alojamento turístico, estabelece que, no que diz respeito ao alojamento de indivíduos, o operador deve obter autorização prévia por escrito se o alojamento contiver mais de dois quartos ou puder acomodar mais de oito pessoas.

O arrendamento de uma casa de férias não requer autorização prévia. Esta deve ser solicitada a uma agência, chamada "[Toerisme Vlaanderen](#)"⁸ (Turismo da Flandres). Determinado tipo de informação deve ser anexada ao formulário, como por exemplo, um certificado de seguro, um plano de alojamento, um certificado que prove que as normas específicas de proteção contra incêndios são cumpridas.

O alojamento turístico deve, entre outras coisas, cumprir normas específicas em termos de proteção contra incêndios (para este efeito, o presidente da câmara municipal emite um certificado obrigatório de segurança contra incêndios) e de higiene e manutenção.

O operador deve, entre outras coisas, ter um seguro que cubra a responsabilidade civil e não deve ter sido objeto de certas condenações. Além disso, apenas o operador e certos membros da sua família podem ter a sua residência principal ou estar domiciliados em alojamento turístico.

Uma multa administrativa de 250 a 25 000 euros pode ser imposta ao operador em caso de não cumprimento das regras relativas a autorizações e notificações.

BULGÁRIA

A legislação que regula o alojamento local abrange o [Tourism Act](#)⁹, em vigor desde 26 de março de 2013, o [Condominium Management Act](#), em vigor desde 1 de maio de 2009, e a [portaria](#) relativa aos requisitos para o alojamento turístico e estabelecimentos de restauração, aos procedimentos para determinar as respetivas categorias bem como às condições e procedimentos para registo de quartos e apartamentos para hóspedes.

Os imóveis que podem ser usados para alojamento local, de acordo com o *Tourism Act*, encontram-se classificados em duas classes, do seguinte modo: classe A, hotéis, motéis, complexos turísticos de apartamentos, aldeamentos de férias e aldeamentos turísticos; na classe B, hotéis familiares, *hostels*, B&B, *resorts* de férias, pousadas, *bungalows* e parques de campismo, bem como quartos de hóspedes e apartamentos de hóspedes, tendo estas duas últimas tipologias sido aditadas à classificação através de uma alteração legislativa aprovada em 2020.

⁷https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=08-08-26&numac=2008202885

⁸ Informação disponível apenas em neerlandês.

⁹ Toda a legislação está disponível apenas em búlgaro.

De acordo com o artigo 113 do *Tourism Act*, a atividade de alojamento turístico em quartos de hóspedes, apartamentos de hóspedes e pousadas pode ser exercida por uma pessoa que não tenha a qualidade de comerciante, conforme definida pela lei comercial, inclusive quando esta é levada a cabo na sua residência, num prédio de habitação. Neste caso, os apartamentos de hóspedes, se não estiverem inseridos na respetiva categoria, são registados de acordo com a portaria referida.

Condição necessária para o exercício legal da atividade de alojamento em apartamento de hóspedes é que a pessoa que a vai exercer proceda ao registo do local, apresentando um requerimento, nos termos do artigo 129a do *Tourism Act*, ao presidente da câmara municipal respetiva. Este, ou um funcionário da autarquia, regista então o local de alojamento na classe B, mediante inscrição no Registo Nacional de Turismo, sendo emitido o correspondente certificado para aquele local.

O exercício da atividade de prestação de serviços turísticos em local não registado ou não inserido numa das categorias previstas na lei é sancionada com multa que pode variar entre os 500 e os 10 000 *lev*¹⁰ e a reincidência é sancionada com multa entre os 10 000 e os 15 000 *lev*, de acordo com o artigo 206 do *Tourism Act*.

Na Bulgária não há qualquer restrição quanto à duração das estadias nos alojamentos locais que funcionam em edifícios de habitação.

A fiscalização do cumprimento da lei compete à Comissão de Proteção do Consumidor, podendo o seu presidente aplicar a medida administrativa coerciva de «encerramento temporário do local turístico».

As relações entre os condóminos, no que toca à gestão das partes comuns do edifício, bem como os direitos e obrigações dos proprietários, utilizadores e residentes das frações autónomas são regulados pelo *Condominium Management Act*.

CHIPRE

A locação e o arrendamento a curto prazo de apartamentos na República de Chipre são regulados pela [*Regulation of the Establishment and Operation of Hotels and Tourist Accommodations Law of 2019 \(34\(I\)/2019\)*](#)¹¹, bem como por decretos emitidos pelo Conselho de Ministros¹².

¹⁰ O que equivale a multa entre os € 256,29 e € 5125,90, aquando da primeira infração, e entre este último valor e € 7688,84, no caso de reincidência.

¹¹ Disponível apenas em grego.

¹² Cfr. documento sobre o tema disponível em [https://www.tourism.gov.cy/tourism/tourism.nsf/All/EC5C26232E926CA0C225857D002E4010/\\$file/SELF_SERVICE_\(SHARING%20ECONOMY\)_AC_EN.pdf?OpenElement](https://www.tourism.gov.cy/tourism/tourism.nsf/All/EC5C26232E926CA0C225857D002E4010/$file/SELF_SERVICE_(SHARING%20ECONOMY)_AC_EN.pdf?OpenElement)

De acordo com as disposições da legislação acima referida, bem como com as da *Real Estate (Possession, Registration and Valuation) Law (Cap. 224)* [Lei de Bens Imóveis (Posse, Registo e Avaliação) (Cap. 224)], moradias, casas ou apartamentos individuais, que constituem unidades completamente separadas, podem ser utilizadas para alojamento local.

Além disso, os bens imóveis devem ser inscritos no *Register of Self-Service (Sharing Economy) Accommodation Establishments* do Ministério Adjunto do Turismo¹³.

Não existe restrições quanto à coexistência de unidades de alojamento local com unidades de habitação em edifícios em propriedade, uma vez que as unidades de arrendamento têm autonomia de funcionamento, acesso externo privado, partilhado ou público e privacidade.

Não é necessária qualquer autorização ou licença adicional para além do registo mencionado anteriormente.

Os conflitos entre proprietários de unidades habitacionais e unidades para alojamento local são mediados como todos os outros conflitos imobiliários, de forma judicial, perante os tribunais. Não está previsto qualquer procedimento diferente ou especial.

CROÁCIA

O alojamento local é regulamentado a nível nacional pelo *Hospitality and Catering Industry Act*¹⁴.

O diploma prevê os seguintes tipos de alojamento:

- (1) alojamento em quarto, apartamento ou casa de férias, na propriedade do locador, até ao máximo de dez quartos, ou seja, 20 camas, não incluindo camas extra;
- (2) alojamento em autocaravana e/ou parque de campismo organizado em terreno da propriedade do locador, com o máximo de dez unidades de alojamento, ou seja, 30 hóspedes em simultâneo, não incluindo crianças menores de 12 anos;
- (3) alojamento em casa de montanha¹⁵, com o máximo de dez unidades de alojamento, ou seja, 30 hóspedes ao mesmo tempo, não incluindo crianças menores de 12 anos.

¹³ É possível encontrar [aqui](#) informação sobre a inscrição do alojamento local neste registo oficial.

¹⁴ https://mint.gov.hr/UserDocsImages/AA_2018_c-dokumenti/150921_ZUD_hospitalityandcatering.pdf

¹⁵ No original *robinson accommodation*. Consiste no tipo de alojamento localizado em sítios remotos e isolados.

A legislação croata permite a coexistência de unidades de alojamento local com habitação própria. As autoridades municipais responsáveis pela área do turismo são as entidades competentes pela autorização de abertura dos estabelecimentos de alojamento local.

Não há restrições em termos de duração da estadia. A inscrição no alojamento local pode ser para todo o ano ou apenas no Verão (período que vai de 1 de maio a 31 de outubro) ou por um período mais curto.

O governo pode impor a observância de requisitos mínimos de tipo e categorias de alojamento local, em função do que tiver sido determinado quanto ao património histórico e cultural.

Em caso de desrespeito da lei, a autoridade turística pode mandar repor as irregularidades e fixar o prazo para a respetiva correção. De acordo com a lei, se as deficiências e irregularidades não forem eliminadas no prazo fixado, as autoridades responsáveis pela área do turismo podem mandar encerrar o estabelecimento.

DINAMARCA

O alojamento de curta duração para fins lúdicos e recreativos encontra-se regulamentado pelo [Holiday Housing Rental Act](#)¹⁶. Não regula o arrendamento para habitação própria ou outros fins.

O regime do arrendamento de curta duração de casas, ou partes de casa, para fins lúdicos ou recreativos é aplicável independentemente de os imóveis se situarem em zonas rurais, urbanas ou de veraneio e independentemente de a atividade se exercer ao longo de todo o ano ou não.

A atividade comercial, superior a um ano, de exploração de imóveis destinados a alojamento local necessita de uma autorização da autoridade dinamarquesa para habitação e planeamento¹⁷. Quer isto dizer que a lei não considera todos os arrendamentos de curta duração de habitação para fins lúdicos ou recreativos como comerciais. Os particulares podem arrendar habitação para estes fins até um determinado limite, sem necessidade de obter uma autorização.

A 1 de maio de 2019 entraram em vigor novas regras de arrendamento de curta duração, as quais incluem um limite específico para este tipo de arrendamento para fins recreativos, em casa própria de particulares durante todo o ano. O objetivo das novas regras foi o de clarificar por quanto tempo um proprietário ou usufrutuário pode acolher em sua casa hóspedes ao longo do ano, para fins recreativos. As regras

¹⁶ Disponível apenas em dinamarquês.

¹⁷ Em dinamarquês: *Boligog Planstyrelsen*.

destinaram-se a contrariar o número crescente de casas disponíveis, por exemplo, em *Airbnb* e incentivar a comunicação da atividade de alojamento local às autoridades fiscais.¹⁸

Podem coexistir imóveis destinados a alojamento local com imóveis destinados a habitação própria.

A lei exige determinados requisitos para autorização de arrendamento comercial ou de habitação para fins recreativos de longa duração.

A prática administrativa para a atribuição de uma licença é extremamente restritiva. Se o interessado for uma empresa, uma associação ou outra pessoa coletiva, os arrendamentos pressupõem sempre a necessidade de uma autorização, independentemente da natureza comercial ou não do arrendamento.

As empresas, as associações ou outras entidades jurídicas coletivas também devem sempre ter uma autorização para adquirir imóveis para fins de férias e de lazer.

Os particulares não precisam de obter autorização para arrendamento de curta duração para fins recreativos, desde que não o façam comercialmente.

O arrendamento de uma ou duas casas de veraneio por particulares não é geralmente considerado comercial pela autoridade dinamarquesa para a habitação e planeamento, desde que seja um complemento à utilização própria da casa de veraneio, não tenha um caráter profissional e os próprios proprietários utilizem cada uma das casas de veraneio durante pelo menos duas semanas por ano. O período total de arrendamento de curta duração para fins recreativos não deve, no entanto, exceder 41 semanas por ano civil, caso contrário, considera-se que existe uma atividade comercial.

No caso de habitação própria, a lei fixa o limite de 70 dias por ano civil para alojamento local. No entanto, desde 1 de janeiro de 2021 o limite encontra-se fixado em 30 dias por ano civil, se o proprietário administrar sozinho a atividade de alojamento. O limite de 70 dias aplica-se apenas se o proprietário alugar através de uma agência, que informa automaticamente o rendimento do alojamento às autoridades fiscais dinamarquesas. Cada município tem o direito de aumentar o limite de arrendamento para até 100 dias.

Não há restrições de caráter geográfico.

A autoridade dinamarquesa para a habitação e planeamento supervisiona o cumprimento das regras relativas ao arrendamento para fins recreativos. A fiscalização é realizada principalmente como fiscalização reativa, ou seja, após a autoridade receber uma notificação de um cidadão ou de outra autoridade pública.

¹⁸ Em dinamarquês. SKAT.

Nos casos em que a autoridade verifique que a atividade é ilegal, é primeiro avaliado se pode ser atribuída uma licença de arrendamento comercial, independentemente de ter sido feito um pedido ou não. Em regra, estas licenças não são concedidas, mas pode também ser realizada uma avaliação concreta da situação, a fim de determinar quais as medidas que são necessárias para regularizar a situação de acordo com a lei.

Pode, também, ser exigido o comprovativo da cessação da atividade de arrendamento comercial. A documentação pode ser uma declaração de um advogado, contabilista ou agência imobiliária (de arrendamento de curto prazo), pode ser a documentação de venda do imóvel ou a prova de que não é tributado pelo imposto comercial.

Se a autoridade não receber a documentação exigida dentro do prazo definido, pode ter lugar uma investigação sobre se a situação persiste ou emitir um novo aviso. Se o prazo estabelecido no aviso não for cumprido, ou se se verificar que a atividade de arrendamento comercial não cessou, o caso pode ser entregue às autoridades policiais.

As violações da lei podem ser punidas com multa e eventual confisco do bem.

Os conflitos entre proprietários de unidades habitacionais e unidades de alojamento local são mediados pelos municípios.

ESLOVÁQUIA

O *Airbnb* e alojamentos semelhantes (*tipo Airbnb*) não são regulamentados na Eslováquia. No entanto, uma área de alojamento ou arrendamento de curta duração (para além de outras formas de atividade empresarial, como a prestação de serviços de alojamento como hotéis, motéis, etc.) é regulada pelo [Act no. 98/2014 Coll. on short-term rental of apartments](#)¹⁹. Note-se que esta lei regula explicitamente apenas a locação de apartamentos em arrendamento de curto prazo por um período máximo de 2 anos (que pode ser prorrogado por um máximo de mais dois anos duas vezes, logo, máximo de 6 anos no total).

Regime jurídico dos contratos

O regime jurídico escolhido por um senhorio ou um fornecedor de alojamento, ao celebrar o contrato com o arrendatário ou utilizador, permanece à sua discricção (no âmbito do [Código Civil](#) ou, se celebrar um contrato com outra entidade comercial, no âmbito do [Código Comercial](#)). Contudo, é muito importante distinguir se é uma entidade empresarial ou uma pessoa singular não empresária a oferecerem os seus bens imóveis para alojamento. Por exemplo, quando a entidade empresarial como proprietário ou senhorio celebra um contrato

¹⁹ Toda a legislação relativa à Eslováquia está disponível apenas na língua original.

de arrendamento com consumidores (pessoas singulares), tem de aplicar um regime jurídico que não se furte aos direitos dos consumidores.

Carácter de uma empresa e de uma obrigação fiscal

Se uma pessoa arrendar a sua propriedade apenas uma vez, tal não é considerado um negócio (uma vez que não satisfaz as condições da Lei n.º 513/1991 *Coll.* Código Comercial). No entanto, se uma pessoa arrenda bens imóveis com mais frequência, trata-se de uma atividade contínua que satisfaz os requisitos de um negócio e exige registo numa repartição de finanças.

Se uma pessoa singular ou coletiva decidir fornecer arrendamentos de curta duração à *Airbnb*, os rendimentos provenientes desta atividade estão sujeitos a tributação. E embora a classificação inequívoca dos serviços da *Airbnb* não exista e não seja abrangida pela regulamentação de um arrendamento clássico (nem sequer tem de ser abrangida pela regulamentação da Lei n.º 98/2014 *Coll.* acima mencionada), existe a obrigação de pagar imposto.

Se o imóvel for arrendado sem quaisquer serviços adicionais, será tributado como rendimento do arrendamento do imóvel, de acordo com o [Act no. 595/2003 Coll. on income tax](#) (*Income Tax Act*), existindo a obrigação de o contribuinte se registar na administração fiscal, se não estiver registado devido ao exercício de uma atividade empresarial ou independente.

Se, para além do arrendamento do imóvel, também forem prestados serviços de *catering* ou outros serviços aos hóspedes, este já é um negócio para o qual é necessária uma licença comercial. Neste caso, trata-se de uma atividade comercial no âmbito da Lei do Imposto sobre o Rendimento.

Até 18 de fevereiro de 2021 estava em vigor um decreto que estabelecia a classificação das instalações de alojamento em categorias e classes, mas foi revogado. Neste momento, o alojamento local pode funcionar em vários tipos de bens imóveis (incluindo casas, apartamentos, quartos e outros tipos de alojamento).

Uma vez que esta área não está regulamentada, as unidades tipo *Airbnb* podem coexistir com unidades de habitação. No entanto, o proprietário é obrigado a assegurar que as pessoas que permanecem no apartamento cumpram com todos os regulamentos de ordem pública e não perturbem outras pessoas que vivem ou permanecem noutras unidades. Caso contrário, as violações são tratadas e resolvidas diretamente com o proprietário, que é responsável pelo apartamento.

Também devido à falta de regulamentação, não é necessária qualquer autorização ou licença especial para exercer a atividade, não existem restrições em termos de duração das estadias nem restrições geográficas à instalação de unidades de alojamento local.

Não existem sanções especiais para a violação das regras do condomínio pelos utilizadores do alojamento local, sendo aplicáveis as mesmas regras que se aplicam a todos os condóminos, nomeadamente o [Act no.](#)

[182/1993 Coll. on the ownership of apartments and non-residential premises](#), o [Código Civil](#) ou, em caso de infrações, o [Act no. 372/1990 Coll. on the offenses](#).

Os conflitos que surjam são resolvidos segundo o procedimento padrão utilizado para dirimir os conflitos entre os proprietários das frações. Nesse caso, a situação seria tratada com o proprietário (não com uma pessoa acomodada), podendo ser resolvida diretamente entre os proprietários em causa, pelo administrador do edifício ou, em último caso, pelo município ou pelo tribunal. Em caso de violação da ordem pública, a polícia pode também intervir.

ESLOVÉNIA

O alojamento local é uma atividade que apresentou um grande crescimento nos últimos anos, na Eslovénia, tendo a oferta de alojamento privado, na plataforma *Airbnb*, aumentado 3,8 vezes entre 2015 e 2019. O principal problema em relação a esta atividade é a regulação insuficiente, o que leva a que a grande maioria exerça esta atividade de forma ilegal, sem as autorizações necessárias.

Esta matéria não é objeto de legislação específica, encontrando-se o arrendamento de curta duração regulado pelo [Hospitality Industry Act](#)²⁰ e, parcialmente, pelo [Housing Act](#). Nos últimos anos, houve duas tentativas de atualizar a legislação sobre alojamento local: em março de 2018, através de uma proposta de lei sobre as plataformas de economia colaborativa, mas a mesma caducou em junho de 2018, com o fim dos trabalhos da Assembleia Nacional; e em março de 2021, com uma proposta de lei para aprovação de uma nova lei sobre a indústria hoteleira, a qual caducou igualmente, em maio de 2021, com o fim dos trabalhos parlamentares. Esta proposta de lei regulava, entre outras matérias, o papel dos municípios, a criação de um registo, a limitação de períodos de alojamento em prédios de habitação relacionada com a percentagem de consentimentos dos restantes condóminos.

O arrendamento de curta duração pode ter por objeto vivendas, apartamentos e quartos, permitindo-se, no artigo 5 do *Hospitality Industry Act*, que esta atividade possa ser exercida também em quintas ou explorações agrícolas, desde que estas respeitem as condições exigidas na lei. O artigo 14 deste diploma define «anfitrião» como «uma pessoa singular, um proprietário único, associação ou pessoa coletiva que oferece aos hóspedes alojamento, com ou sem pequeno-almoço, em apartamento ou casa de férias, próprios ou alugados, com o consentimento das entidades locais competentes».

²⁰ A legislação relativa à Eslovénia está disponível apenas na língua original.

As unidades de alojamento local podem coexistir com frações de habitação, desde que o dono dessas unidades tenha obtido o consentimento de mais de três quartos dos proprietários das frações de habitação, incluindo obrigatoriamente os das frações adjacentes às unidades de alojamento local.

Estas declarações com o consentimento têm de acompanhar o requerimento para registo da atividade no *Business Register* (base de dados pública de todas as entidades comerciais, seus subsidiários e outras formas de organização comercial, com sede na Eslovénia, que desenvolvem atividades lucrativas ou não lucrativas. Para além deste requisito, não são exigidas outras autorizações para o exercício da atividade. Não obstante, aplicam-se todas as condições subjacentes ao arrendamento em geral.

Uma pessoa singular pode ser anfitriã sob condição de exercer a atividade ocasionalmente (não mais de cinco meses por ano civil), ter uma oferta máxima de 15 camas e estar inscrita no registo comercial da Eslovénia. Se ela for a única proprietária do imóvel, não há qualquer limitação temporal ao exercício da atividade. Esta limitação também não se impõe no caso de a atividade ser exercida por uma pessoa coletiva.

Na Eslovénia, não há qualquer restrição ao exercício da atividade de alojamento local em função da localização geográfica do mesmo.

Não há também quaisquer sanções específicas pelo desrespeito pelas normas que regem o alojamento local, aplicando-se aos utilizadores do alojamento as mesmas regras que se aplicam aos outros residentes do edifício.

Finalmente, importa referir que a legislação não prevê regras especiais para a mediação de conflitos entre os proprietários de unidades de alojamento local e os restantes condóminos²¹.

ESPANHA

O arrendamento de longa duração é regulado, em Espanha, pela [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#)²². Fica excluída da aplicação desta lei, nos termos da alínea e) do seu [artigo 5](#), a cessão temporária da utilização da totalidade de uma habitação mobilada e equipada, em condições de utilização imediata, comercializada ou promovida nos canais de oferta turística ou por qualquer outro meio de comercialização ou promoção, e realizada com fins lucrativos, quando sujeita a um regime específico, derivado da regulamentação setorial do turismo.

²¹ Note-se que as duas propostas de alteração referidas também não contemplavam quaisquer normas específicas sobre esta matéria.

²² Versão consolidada.

De acordo com a [Constituição](#), as Comunidades Autónomas podem exercer competências em matéria de promoção e ordenamento do turismo, no seu âmbito territorial ([artigo 148](#)), sendo assim necessário recorrer à regulação do turismo aprovada por cada uma delas.

Assim, apresenta-se um quadro com a indicação da legislação que regula o turismo em cada uma das Comunidades Autónomas:

Andaluzia	Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
Aragão	Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón
Astúrias (Principado)	Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo
Ilhas Baleares	Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears
País Basco	Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo
Ilhas Canárias	Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias
Cantábria	Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria
Castela-La Mancha	Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha
Castela e Leão	Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León
Catalunha	Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña
Estremadura	Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura
Galiza	Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia
La Rioja	Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja
Madrid (Comunidade)	Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid
Múrcia (Região)e	Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia
Navarra (Comunidade)	Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de turismo
Valencia (Comunidade)	Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana

Para além desta legislação, cada Comunidade Autónoma pode aprovar regulamentação específica para cada tipo de alojamento²³.

²³ Não sendo viável analisar nesta síntese as soluções adotadas por todas as Comunidades Autónomas, optou-se por referir apenas algumas, as quais foram também destacadas na resposta dada pelo Congresso espanhol ao pedido do CERDP a que se faz referência na nota prévia.

As Comunidades Autónomas fazem, em geral uma distinção entre «alojamentos para turistas» e «alojamentos turísticos», sendo que os primeiros são habitações com utilização residencial, que podem pertencer a uma pessoa singular e se inserem numa comunidade de vizinhos, e os segundos são utilizados para prestar serviços de alojamento, ocupam normalmente um edifício completo construído propositadamente para este fim.

Por exemplo, a [Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia](#), prevê, no seu [artigo 55](#), as seguintes tipologias de alojamento turístico: hotéis, apartamentos e alojamentos turísticos, parques de campismo, estabelecimentos de turismo rural, pousadas, e quaisquer outros que sejam estabelecidas por regulamento. No [artigo 64](#), definem-se os apartamentos turísticos como os imóveis integrados em edifícios ou conjuntos de edificações como chalés, *bungalows*, ou outras semelhantes, destinadas, na sua totalidade, ao alojamento turístico, sem carácter de residência permanente, dotados de equipamento e mobiliário necessário para a sua utilização imediata. Por outro lado, os alojamentos para turistas são definidos, no [artigo 65 bis](#), como os cedidos a terceiras pessoas com uma finalidade turística, ou seja, quando a cessão se realize de modo reiterado (duas ou mais vezes por ano) e contra uma prestação económica, para uma estadia de curta duração (inferior a 30 dias consecutivos).

No que toca à possibilidade de alugar apenas quartos, o n.º 2 do [artigo 65](#) da *Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia*, afasta-a, ao afirmar que a cessão deve ser de toda a habitação e interditar a celebração de contratos distintos com vários utilizadores da mesma habitação em simultâneo. No entanto, no País Basco, a [Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo](#), prevê, no seu [artigo 36](#), as seguintes tipologias de alojamento para turismo: estabelecimentos de hospedagem, habitação para uso turístico, quartos em casas particulares para uso turístico. Também a Andaluzia, no artigo 5 do [Decreto 28/2016, de 2 de febrero](#)²⁴, de *las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos*, que as habitações para fins turísticos podem ser completas, quando a habitação se cede na sua totalidade, ou por quartos, devendo o proprietário residir na habitação.

O regime de propriedade horizontal encontra-se previsto no [artigo 396](#) do [Código Civil](#), nos seguintes termos: os diferentes pisos ou frações de um edifícios, desde que suscetíveis de utilização independente, por terem saída própria para um espaço comum do edifício ou para a via pública, podem ser objeto de propriedade separada, o que implicará um direito inerente de copropriedade sobre os espaços comuns do edifício.

O regime de propriedade horizontal é regulado pela [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal](#). Não existe qualquer impedimento legal à criação de alojamentos locais em edifícios em regime de propriedade horizontal. No entanto, de acordo com o n.º 12 do [artigo 17](#) desta lei, a assembleia de condóminos pode impor limites ou condições ao exercício desta atividade, uma vez que o consentimento para o seu exercício requer o voto favorável de três quintos dos proprietários desde que estes representem três quintos da permissão

²⁴ Publicado no [Boletín Oficial de la Junta de Andalucía](#) (BOJA).

total do prédio. Igual maioria é requerida para a aprovação de uma quota especial de condomínio ou um aumento até 20% da quota de condomínio correspondente à fração onde aquela atividade é exercida.

Algumas Comunidades Autónomas apenas autorizam o exercício desta atividade neste tipo de edifícios quando a assembleia de condóminos não a proibir expressamente. É o caso, por exemplo, das Ilhas Canárias, que tem essa previsão artigo 12 do [Decreto 113/2015, de 22 de mayo](#)²⁵, *por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias*, ou do País Basco, que tem disposição semelhante no artigo 19 do [Decreto 101/2018, de 3 de julio](#)²⁶, *de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico*.

Assim, para o exercício da atividade de alojamento local em prédios de habitação, há Comunidades Autónomas que exigem uma declaração da assembleia de condóminos de que não proíbe ou não impõe restrições à utilização das frações como alojamento local. É o que se passa em Aragão, por exemplo, que no artigo 14 do Regulamento aprovado pelo [Decreto 80/2015, de 5 de mayo](#)²⁷, *del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón*, que exige que, para o início da atividade, o interessado deve apresentar à entidade provincial competente uma declaração, sob compromisso de honra, que contenha, entre outras, menção de que o regulamento do condomínio não proíbe nem impõe restrições ao uso do imóvel como alojamento local.

De um modo geral, a menos que exista uma proibição expressa aprovada pela assembleia de condóminos, é permitida a atividade de alojamento local em prédios de habitação. Para aceder à atividade, o proprietário da fração deve cumprir os requisitos exigidos pela respetiva Comunidade Autónoma, nomeadamente a apresentação da referida declaração sob compromisso de honra, o registo da atividade, subscrição de um seguro ou outras exigências técnicas.

No caso particular das Ilhas Baleares, uma das Comunidades Autónomas que mais desenvolveu a regulação desta atividade em edifícios submetidos ao regime de propriedade horizontal, a [Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears](#), proíbe, no seu [artigo 50](#), a existência de alojamento local se o título constitutivo da propriedade horizontal ou a assembleia de condóminos não permitirem a utilização das frações para outra atividade que não a de habitação. Se não existir esta restrição, é obrigatório o consentimento da assembleia de condóminos para o exercício da atividade de alojamento local. Para além deste consentimento, o interessado tem também de apresentar uma declaração sob compromisso de honra para iniciar a atividade ([artigo 23](#)) e registá-la no registo de empresas, atividades e estabelecimentos turísticos que existe em cada um das ilhas que compõem as Baleares ([artigo 27](#)). O cumprimento destas e de outras formalidades autoriza a pessoa a exercer a atividade durante cinco anos, nos termos do n.º 3 do artigo 50 da mesma lei.

²⁵ Publicado no [Boletín Oficial de Canarias](#).

²⁶ Publicado no [Boletín Oficial del País Vasco](#).

²⁷ Publicado no [Boletín Oficial de Aragón](#).

Em muitos casos, a legislação regional impõe um limite à duração das estadias, o qual se situa entre um (nas Ilhas Baleares) ou dois meses (na Andaluzia) de utilização contínua pela mesma pessoa.

De igual modo, algumas Comunidades impõem restrições à implantação de alojamentos locais, devido a saturação dos locais, correção da sazonalidade ou razões ambientais ou de proteção de recursos naturais. É o que acontece nas Ilhas Baleares (artigo 50 da *Ley 8/2012, de 19 de julio*) ou na Comunidade Autónoma de Aragão ([artigo 19](#) do *Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón*). Por sua vez, Barcelona optou por aprovar um [plano urbanístico especial](#) que enquadra este tipo de alojamentos segundo uma estratégia de determinação de zonas específicas.

No que toca à aplicação de sanções pela violação das regras a que está submetido o alojamento local em prédios de habitação em regime de propriedade horizontal, a já referida [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal](#), dispõe, no seu [artigo 7](#), que o proprietário e o ocupante da fração não é permitido levar a cabo atividades proibidas pelo regulamento do condomínio, que causem danos ao edifício ou que sejam contrárias as disposições sobre atividades insalubres, nocivas, perigosas ou ilegais. O presidente da assembleia geral de condóminos, por iniciativa própria ou a requerimento de qualquer dos proprietários ou ocupantes, ordena a cessação da atividade, sob pena de encetar a devida ação legal. Se o infrator persistir na atuação, o presidente da assembleia geral de condóminos, com autorização desta, inicia a ação de cessação de atividade, que corre termos nos tribunais judiciais.

O n.º 12 do [artigo 50](#) da *Ley 8/2012, de 19 de julio*, que regula esta matéria nas Ilhas Baleares, prevê que os ocupantes do alojamento local devem cumprir as regras do regulamento do condomínio e, na eventualidade de ocorrerem distúrbios sérios de coexistência ou a violação dessas regras, o proprietário do alojamento local tem de exigir ao cliente que abandone a habitação no prazo de 24 horas. Se o proprietário não adotar as medidas necessárias em relação aos clientes, incorre numa infração grave [conforme a alínea ac) do [artigo 119](#)], a qual, de acordo com o [artigo 123](#) da mesma lei, é sancionada com multas entre os 4001 e os 40 000 euros. Como sanção acessória, pode ainda ser imposta a suspensão temporária da atividade ou o encerramento temporário do alojamento.

Finalmente, importa referir que, em regra, as legislações das Comunidades Autónomas adotaram a arbitragem como forma de resolução de conflitos nesta área. Foi a solução seguida pelo País Basco ([artigo 17](#) da *Ley 13/2016, de 28 de julio*) ou pela Galiza, por exemplo ([artigo 126](#) da *Ley 7/2011, de 27 de octubre*).

ESTÓNIA

O alojamento local, *Airbnb* e semelhantes não estão sujeitos a nenhuma regulamentação especial. As normas relativas aos contratos de arrendamento podem ser encontradas na [lei do direito das obrigações](#).

Podem ser utilizados quartos, partes de apartamentos, apartamentos e casas, não sendo necessária nenhuma autorização especial, podendo coexistir com unidades destinadas a habitação própria.

Não existe regulação quanto ao limite de tempo ou restrições em função de áreas geográficas específicas. Como tal, não estão previstas sanções específicas em caso de violação das regras, sendo os conflitos, que eventualmente venham a ocorrer entre condóminos, resolvidos por recurso a via judicial.

GRÉCIA

Na Grécia, o enquadramento legal dos arrendamentos de habitação de curto prazo, concluídos através de plataformas digitais no contexto da «economia partilhada», é determinado pelo artigo 111º da [Law 4446/2016](#)²⁸ (*Government Gazette A' 240/22.12.2016*), com a última redação que lhe foi dada pela [Law 4472/2017](#) (*Government Gazette A' 74/19.05.2017*). Se não forem prestados serviços adicionais, esses arrendamentos são regulados como uma categoria legal especial de arrendamentos urbanos para uso residencial sob a forma de residência temporária, na qual o locador pode ser qualquer pessoa ou entidade jurídica, sem limitações de incompatibilidades.

Estes arrendamentos diferem dos arrendamentos de alojamento turístico previstos na [Law 4276/2014](#) (*Government Gazette A' 155/30.07.2014*) e especialmente dos licenciados «Quartos mobiliados – apartamentos», referidos pelo primeiro artigo da Lei 4276/2014. Este tipo de arrendamento é exclusivamente uma atividade comercial e é acompanhado por outros serviços, que são explicitamente proibidos pelas disposições sobre arrendamentos de curto prazo do artigo 111º da Lei 4446/2016.

Nos termos do mesmo artigo, podem ser objeto de um arrendamento de curto prazo os apartamentos, as casas unifamiliares (com exceção das que tenham sido designadas como tal devido à abolição da propriedade horizontal) e quaisquer outras tipologias de casas.

Para a legislação grega, «unidade de habitação» é sinónimo de «apartamento». Portanto, de acordo com a análise acima, um apartamento/unidade habitacional (incluído num edifício com muitos outros) pode ser utilizado para alojamento local.

²⁸ Toda a legislação relativa à Grécia está disponível apenas na versão original.

A Lei grega não estabelece diferentes pré-requisitos, no que toca a autorizações ou licenças, que dependam das características do alojamento, aplicando-se os mesmos a todos os tipos. De igual modo, não há restrições específicas em termos de duração da estadia ou implantação geográfica da unidade de alojamento local.

O legislador grego estabeleceu apenas um quadro jurídico especial para pré-requisitos específicos (por exemplo, no que toca a áreas) e obrigações para com o Estado (por exemplo, impostos) relacionados com esta atividade legal. Consequentemente, as leis e regulamentos gerais são aplicados para qualquer outra questão.

HUNGRIA

A Secção 6D & 6E do [Act CLXIV of 2005 on Trade](#)²⁹ estipula as regras básicas dos serviços de alojamento. As regras detalhadas são regulamentadas pelo [Decreto Governamental 239 de 2009](#)³⁰, sobre as condições detalhadas para o exercício das atividades de serviços de alojamento e o procedimento para a emissão de licenças de alojamento.

Os decretos governamentais locais podem estabelecer apenas o número de dias que o alojamento privado e outros alojamentos podem ser utilizados para o fornecimento de alojamento num ano civil.

A lei acima referida define o termo «alojamento privado», como a «ocupação de uma habitação ou estância de férias, ou de uma parte definida da mesma e dos seus terrenos contíguos, não utilizados exclusivamente para fins de fornecimento de alojamento, por um particular ou proprietário único, em que o número de quartos não exceda oito e o número de camas não exceda dezasseis.»

É permitida a coexistência entre unidades de alojamento local e frações de habitação. No entanto, com base na Secção 17 do *Act CXXXIII of 2003 on Condominiums*³¹, as Regras de Organização e Funcionamento de um condomínio podem teoricamente proibir o uso e ocupação das instalações utilizadas para fins não residenciais de acordo com a finalidade do edifício residencial ou podem estabelecer regras para o seu uso e ocupação. Mas, na realidade, de acordo com um Acórdão do Supremo Tribunal (BH 117/2016), os condomínios não são capazes de restringir ou proibir eficazmente o aluguer a curto prazo.

O processo de autorização e inspeção das unidades de alojamento local em condomínios é o mesmo que se aplica a outros tipos de alojamentos.

²⁹ Versão em magiar (húngaro); não disponível em inglês.

³⁰ Tradução em inglês não oficial.

³¹ Informação relativa ao diploma em inglês disponível em <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-hungary-2021>

Os governos locais podem restringir o número de dias de um ano civil em que um alojamento privado pode ser reservado.

Existem também alguns exemplos de regulamentação local sobre limitações geográficas à implantação de alojamentos locais. Por exemplo, no centro histórico de Budapeste, (Distrito V):

- O número de habitações disponíveis para arrendamento é limitado de acordo com duas categorias de edifícios: institucional dominante (máximo, 10%) e residencial dominante (máximo, 5%).
- A dimensão mínima do quarto tem de ter uma vez e meia a prevista no Decreto Governamental 239/2009.
- É necessária uma notificação de urbanismo para a emissão de uma licença de exploração.
- É necessária uma autorização do condomínio, mediante um formulário, que permita o arrendamento a curto prazo na fração, não sendo suficiente o facto de o regulamento do condomínio não proibir esta atividade.

Como já foi referido acima, aos alojamentos locais em frações de prédios de habitação aplicam-se as «Regras de Organização e Funcionamento de um condomínio».

Para impor uma decisão da assembleia de condóminos que restrinja a livre utilização de uma fração, o condomínio pode recorrer ao tribunal. Na sua ação, o condomínio pode pedir ao tribunal que ordene ao condómino que cumpra a restrição. Contudo, tal processo, com todos os seus recursos, pode arrastar-se por anos. Além disso, a execução de uma decisão final não é fácil. O condomínio que requer a execução deve, no decurso do processo, provar que o coproprietário não abandonou a atividade proibida.

LETÓNIA

Na Letónia, de acordo com a [Tourism Law](#)³², o alojamento turístico é definido como parte de um edifício, grupo de edifícios, ou local arranjado («terreno») no qual um empresário ou alguém que exerce uma atividade económica assegura o alojamento e o serviço diário dos turistas.

De acordo com a *Tourism Law - Section 16.1 - Conformity Assessment and Certification of Tourist Accommodation*, «(1) a avaliação da conformidade e a certificação do alojamento turístico serão voluntárias; (2) a avaliação da conformidade e a certificação do alojamento turístico de acordo com as normas nacionais da Letónia será realizada por uma instituição de certificação acreditada em conformidade com os procedimentos estabelecidos nas leis e regulamentos»³³.

³² Texto consolidado retirado do portal legislativo [likumi.lv](#). A legislação citada da Letónia encontra-se disponível em inglês.

³³ Tradução não oficial da versão inglesa da lei.

A este respeito é importante também ter em conta o previsto na [Cabinet Regulation No. 136 “Regulations Regarding Contracts on the Right of Long-term Use of Holiday Accommodations, Long-term Contracts on Holiday Products, Contracts on the Resale of the Right of Long-term Use of Holiday Accommodations or Holiday Products and Contracts for Exchange of Long-term Right to Holiday Accommodations”](#).

Na Letónia existe a [Law on Residential Tenancy](#), que regula o arrendamento de espaço residencial (ou apartamento) independentemente de quem é seu proprietário, bem como as relações jurídicas entre o locador e o locatário, os respetivos direitos e deveres, e ainda os procedimentos para a celebração, alteração e rescisão de um contrato de arrendamento.

A [Civil Law](#) e outras disposições regulamentares são aplicáveis às relações jurídicas de arrendamento na medida em que esta Lei não regule tais relações. Os contratos de arrendamento não residenciais serão celebrados de acordo com os procedimentos especificados no Direito Civil.

LITUÂNIA

Nos termos do artigo 6626 do [Código Civil](#)³⁴ lituano, qualquer pessoa singular ou coletiva pode ser proprietário de um hotel, enquanto estabelecimento explorado comercialmente e equipado para a residência temporária de visitantes. A pessoa que mantenha a ocupação por período superior ao contratado ou não procede ao pagamento da estadia ou não respeite as regras inerentes à estadia no hotel é despejada pela administração, de acordo com a decisão do Ministério Público, sem direito a outro alojamento. Este artigo, de acordo com o seu n.º 4, aplica-se também aos contratos de arrendamento de curta duração (não superior a 2 meses) de imóveis de habitação celebrados para férias ou lazer.

Todos os serviços de alojamento disponíveis para os consumidores tem de ser classificado ou registado. Nos termos do artigo 33 da [Lei do Turismo](#)³⁵, o prestador de serviços de alojamento não classificados³⁶, incluindo arrendamentos de curta duração, deve submeter um requerimento ao competente organismo do Estado, a Autoridade Estatal de Defesa dos Direitos do Consumidor, no prazo máximo de 10 dias após o início da atividade, para serem licenciados. É a esta entidade que compete também a resolução de conflitos entre consumidores e prestadores de serviços, através do procedimento alternativo de resolução de conflitos, mediante a utilização da Plataforma Eletrónica de Resolução de conflitos.

³⁴ Versão consolidada, disponível apenas na língua original. A página do Parlamento lituano disponibiliza uma [versão em inglês](#), que está atualizada apenas até 2011.

³⁵ Disponível apenas na língua original.

³⁶ De acordo com a informação disponível na [página](#) deste organismo na *Internet*, são incluídos neste tipo de serviços os complexos de apartamentos, os turismo rurais, os *hostel*, os *bed&breakfast*, os alojamentos locais, os alojamentos em navios turísticos, os campismos, os alojamentos termais e os alojamentos de curta duração.

Nos prédios em regime de propriedade horizontal, a assembleia de condóminos funciona de acordo com a [legislação](#)³⁷ que as regula, que prevê os direitos e obrigações dos proprietários das várias frações e comproprietários das partes comuns bem como a forma de resolução de conflitos, de acordo com o artigo 23 dessa lei. A utilização das partes comuns deve respeitar as regras constantes do regulamento do prédio, caso este tenha sido aprovado.

A Câmara de Gestão e Supervisão da Habitação da Lituânia criou uma Comissão de Resolução de Conflitos, com competência para apreciar litígios nas seguintes áreas: entre proprietários e/ou inquilinos de frações em prédios em propriedade horizontal, decorrentes da prestação de serviços de gestão e manutenção do edifício; entre consumidores e outros prestadores de serviços.

Não obstante, existe sempre a possibilidade de resolução de conflitos por via judicial.

LUXEMBURGO

O aparecimento de plataformas na *Internet* que permitem o uso de imóveis por um curto período de tempo tende a favorecer o alojamento local, mas não existe regulamentação específica para este fenómeno. No entanto, emergem certas obrigações da legislação existente.

O proprietário que disponibiliza um imóvel mobilado mediante pagamento de um preço está geralmente sujeito a obrigações fiscais. Isto aplica-se a qualquer proprietário residente ou não residente no alojamento mobilado. O proprietário deve declará-lo previamente ao presidente da câmara municipal, indicando o número máximo de pessoas alojadas, o valor da renda e anexando um inventário pormenorizado do local.

O ocupante do alojamento, se for a sua residência principal, deve registar-se junto do município onde se aquele se localize. Estes tipos de alojamentos têm de cumprir as condições sanitárias definidas por lei. Por exemplo, a área útil de uma habitação destinada a arrendamento não pode ser inferior a 9 m² para o primeiro ocupante, 18 m² se ocupada por duas pessoas, 24 m² se ocupada por três pessoas e 30 m² se ocupada por quatro pessoas.

Em termos de urbanismo, a forma de arrendamento múltiplo, que consiste em subdividir uma habitação em várias unidades habitacionais autónomas, pode exigir um pedido de autorização ou de clarificação junto da autarquia, caso haja alteração de utilização do edifício. A legislação sobre copropriedade ou os regulamentos de copropriedade podem constituir um obstáculo à mudança de uso de um edifício.

³⁷ Disponível apenas na língua original.

Alojamento turístico

A regulamentação do alojamento turístico abrange alojamento coletivo (por exemplo, parques de campismo) ou alojamento privado, como hotéis ou semelhantes e alojamentos de férias. O proprietário de um estabelecimento turístico privado (ou coletivo) é obrigado a verificar e comunicar os dados dos hóspedes à polícia. É também obrigado a comunicar ao serviço central de estatística e estudos económicos os dados relativos ao serviço de alojamento turístico e os dados não identificados relativos aos hóspedes. O não cumprimento dessas disposições pode resultar em sanções penais.

A legislação respeitante à atividade hoteleira aplica-se a pessoas que oferecem serviços de alojamento, não lhes sendo permitido acolher hóspedes mediante pagamento se não tiverem registado os quartos no município local.

A rápida evolução da «economia partilhada» no Luxemburgo levou o legislador a apresentar o [projet de loi n.º 7989](#) sobre o arrendamento de curta duração de imóveis residenciais (através de plataformas como o *Airbnb*). Este projeto de lei foi submetido ao Parlamento a 8 de abril de 2022 e está atualmente em processo à data da elaboração desta síntese o seu processo legislativo estava em curso. O objetivo é aplicar, em determinadas circunstâncias, as mesmas regras de higiene e segurança aplicáveis no setor hoteleiro. De facto, a definição legal de «proprietário de alojamento» (*exploitant d'hébergement*) prevista no projeto de lei é extensa e qualquer proprietário de unidades de alojamento está sujeito ao seu âmbito, desde que tenha sido excedido o período de três meses de alojamento ao longo de um ano. Esta atividade está condicionada à realização de uma formação relacionada, nomeadamente, com regras gerais de higiene alimentar e com o respeito pelos direitos humanos e proteção de menores.

Taxas municipais

Os regulamentos fiscais do município onde se situa o alojamento podem incluir taxas sobre o alojamento e impor obrigações ao senhorio. Por exemplo, o município de Mamer decidiu introduzir uma taxa turística de 3% nos alugueres do *Airbnb* a partir de julho de 2019. O objetivo é verificar se a atividade de alojamento local privado está de acordo com o plano geral de desenvolvimento do município, uma vez que os hotéis locais não estão isentos da taxa turística. Até agora, este é o único município do Luxemburgo que introduziu esta taxa.

POLÓNIA

O arrendamento de curto prazo e a locação de apartamentos não foi regulamentado de forma exaustiva no sistema jurídico polaco. Este tipo de arrendamento funciona com base nas condições gerais de arrendamento contidas no [Código Civil de 23 de Abril de 1964](#)³⁸ (*Journal of Laws 2020 item 1740*). No entanto, prevêem-se

³⁸ A legislação polaca está disponível apenas na língua original.

também disposições detalhadas destinadas a manter a ordem nas instalações residenciais, entre outros, no [Act on Ownership of Premises of 24 June 1994](#) (*Journal of Laws 2021 item 1048*), no [Act on Housing Cooperatives of 15 December 2000](#) (*Journal of Laws 2021 item 1208*) , e no [Act on Protection of the Rights of Tenants, Housing Resources of the Commune and Amending the Civil Code of 21 June 2001](#).

Apesar de o Governo ter anunciado a intenção de regular o arrendamento a curto prazo, a mesma ainda não foi aprovada, pelo que, não estando o mesmo definido na lei, esta designação trata-se de uma denominação consuetudinária.

A lei polaca não prevê que tipos de habitações podem ser destinados a estabelecimentos de alojamento local.

De acordo com a Artigo 35 (2) do [Act of August 29, 1997 on hotel services and the services of tour and tourist guides](#), os serviços hoteleiros podem ser prestados noutras instalações para além das instalações hoteleiras. Estes outros locais podem ser instalações destinadas ao arrendamento a curto prazo. De acordo com a mesma disposição legal, estas instalações devem satisfazer os requisitos sanitários e de proteção contra incêndios, bem como outros requisitos especificados em regulamentos próprios.

Os requisitos mínimos para instalações que prestam serviços hoteleiros estão estabelecidos no [Annex 7 to the Regulation of the Minister of Economy and Labor of August 19, 2004 on hotel facilities and other facilities where hotel services are provided](#).

O único requisito para arrendamento e prestação de serviços hoteleiros em apartamentos é o aquecimento em toda a instalação nos meses de Outubro a Abril, com uma temperatura de pelo menos 18°C.

De acordo com o Artigo 39, seção 3, da referida lei, antes do início da prestação de serviços hoteleiros numa instalação que não seja uma instalação hoteleira, o empresário é obrigado a reportar esta instalação aos registos. Estes registos são mantidos pelo chefe da comuna (presidente da câmara, presidente da cidade) competente em razão do local onde se encontram [Artigo 38 (3) da Lei].

Não há nada na lei que impeça um edifício residencial de ter unidades destinadas a alojamento local³⁹, não existindo regulamentação sobre a exigência de autorizações ou licenças especiais para estes estabelecimentos, sobre limitações da duração de estadias ou restrições geográficas à implantação de estabelecimentos de alojamento local.

A legislação já referida não prevê qualquer controlo legal das relações entre proprietários de alojamento local e de frações habitacionais, deixando-os. Há, no entanto, uma exceção, que é a sanção de venda forçada das

³⁹ <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/orzeczenia3/iv%20cskp%2020-21.pdf>. Disponível apenas em polaco.

instalações, quando se verifique uma situação de prática repetida e comprovada de atos que perturbam a utilização normal do edifício ou causam desconforto e perturbam o resto dos coproprietários⁴⁰.

Os conflitos podem ser resolvidos na assembleia geral de membros, no caso das cooperativas de habitação, ou na assembleia de condóminos, nos casos de compropriedade. A direção da cooperativa poderia intervir na cooperativa, por exemplo, através da eventual emissão de alguns regulamentos (assumindo que não restringirá demasiado os direitos dos membros da cooperativa a utilizar as instalações da forma escolhida por eles). Idêntica intervenção pode ocorrer por parte do presidente da assembleia de condóminos, com uma restrição semelhante à referida.

Em última análise, pode recorrer-se a um tribunal civil, num processo interposto por outros residentes contra os proprietários do alojamento local, por perturbarem o seu direito de utilização do apartamento. Finalmente, é possível ainda recorrer à mediação para resolver o conflito entre as partes.

REINO UNIDO

Em Inglaterra, quando um edifício está dividido em frações, encontra-se normalmente em situação de arrendamento⁴¹. De acordo com a legislação fundiária, os proprietários encontram-se numa relação de senhorio/inquilino com o ocupante da fração. Os direitos e obrigações de ambas as partes são reguladas pelo contrato de arrendamento, complementado pelas disposições legais aplicáveis.

Em Inglaterra não há uma regulamentação específica sobre o alojamento de curta duração. Todas as tipologias de habitação podem ser objeto de arrendamento de curta duração.

Fora da cidade de Londres, não existe qualquer limite temporal a este tipo de alojamento. São as autoridades locais de ordenamento do território que decidem se um determinado arrendamento implica uma alteração material no tipo de uso que está a ser dado à habitação, para a qual é necessária uma autorização destas autoridades, sendo a decisão tomada com base nas políticas nacionais de ordenamento⁴² e nos planos de desenvolvimento locais. A alteração indevida do uso da habitação, sem obtenção desta autorização, pode implicar a suspensão imediata da atividade, enquanto não existe uma decisão judicial, e/ou um processo de contraordenação urbanística. A violação do contrato de arrendamento (por exemplo, por existência de um subarrendamento não autorizado) pode ser objeto de uma ação judicial intentada pelo proprietário⁴³ e, nalguns

⁴⁰ «*Alugar aos turistas continua a ser um problema para as cidades, eles querem mudanças na lei e no controlo*», disponível em [Najem krótkoterminowy wymaga uregulowania, trwają rozmowy z Komisją Europejską \(prawo.pl\)](#)

⁴¹ Pode obter-se informação sobre o arrendamento no Reino Unido [nesta](#) página do Governo na *Internet*, ou neste [documento](#) da Câmara dos Comuns.

⁴² [Esta página](#) na *Internet* da Biblioteca da Câmara dos Comuns fornece informação sobre o sistema de ordenamento em Inglaterra.

⁴³ Mais informação [aqui](#).

casos, os arrendatários vizinhos podem tomar medidas diretas contra a violação do contrato de arrendamento⁴⁴.

Em Londres, os proprietários de imóveis que pretendam utilizar as habitações para alojamento de curta duração por mais de 90 dias por ano têm de obter autorização da autoridade de ordenamento local. Para além das regras de ordenamento, nalguns casos os contratos de arrendamento ou de hipoteca podem proibir ou impor restrições ao alojamento de curta duração.

Com o crescimento do arrendamento de curta duração⁴⁵, começou a sentir-se a necessidade de maior regulação e o Departamento para o Digital, a Cultura, a Comunicação Social e o Desporto pretende fazer uma consulta pública sobre o assunto, para permitir ponderar as opções políticas a tomar.

Os tribunais encorajam os litigantes a recorrer a formas alternativas de resolução de conflitos antes de optarem pela via judicial, sendo a mais comum a mediação. [Nesta página](#) do *Leasehold Advisory Service* é possível encontrar mais informação a este respeito.

REPÚBLICA CHECA

Na República Checa não existe legislação específica que regule o alojamento de curta duração, apesar de várias tentativas já levadas a cabo. Este tipo de arrendamento está previsto no Anexo 4 do [Act No 455/1991 Coll](#)⁴⁶. (*Trade Licensing Act*), como uma das atividades de comércio livre. Para este tipo de atividade não é necessária qualquer licença e podem ser utilizadas todas as tipologias de habitações.

A legislação permite a coexistência de frações destinadas a alojamento local com as destinadas a habitação, não sendo necessária qualquer autorização. As autarquias locais não têm competência para regular as questões relacionadas com o alojamento local, sendo os proprietários dos imóveis livres de decidir se disponibilizam ou não esse tipo de alojamento.

Uma decisão recente do Tribunal Superior afirma que a assembleia de condóminos não pode proibir o proprietário de uma fração de a utilizar para alojamento de curta duração, uma vez que essa proibição violaria os direitos do proprietário.

Os diferendos entre proprietários de frações são resolvidos através de ação judicial de um contra o outro, não sendo permitido que a assembleia de condóminos, apesar de constituir uma pessoa coletiva, instaure uma

⁴⁴ Conforme explicado [nesta página](#) da *Internet*.

⁴⁵ A Biblioteca da Câmara dos Comuns disponibiliza informação sobre o crescimento deste tipo de arrendamento num [documento](#) datado de 14 de janeiro de 2022.

⁴⁶ Disponível apenas em checo.

ação contra um dos seus membros. De acordo com as normas do [Código Civil](#)⁴⁷ sobre a propriedade horizontal (artigos 1158 e seguintes), a assembleia de condóminos apenas pode prever, no seu regulamento, normas sobre as partes comuns do edifício, os serviços relacionados com a utilização das frações, medidas sobre a má utilização das partes comuns do prédio.

ROMÉLIA

A regulamentação sobre a matéria consta da [Lei da Habitação n.º 114/1996](#), de 11 de outubro⁴⁸, do [Código Civil](#) de 2009 e dos [artigos 83.º e seguintes](#) do [Código Fiscal](#).

De acordo com a Lei da Habitação, podem ser utilizados para alojamento local quaisquer tipos de imóveis que se destinem a habitação, seja permanente, temporária, própria, individual, coletiva, ou de férias. Segundo o [artigo 34.º](#) da lei, os edifícios de habitação podem ser cedidos pelo proprietário a pessoas singulares ou coletivas, associações, serviços públicos ou agentes económicos especializados, conforme o caso.

Nos termos do [artigo 2.º](#), o termo «habitação» significa construção composta por uma ou mais salas de estar, com as dependências, instalações e serventias necessárias, que atenda às necessidades de moradia de uma pessoa ou família. Os tipos de estabelecimentos de alojamento são: casas, apartamentos e quartos. O arrendamento das casas é feito com base no acordo entre o proprietário e o inquilino, inscrito num contrato escrito, que é registado junto dos órgãos fiscais territoriais.

O [artigo 83.º](#), n.º 5, do Código Fiscal estipula que as receitas de arrendamento de quartos em habitação privada, com capacidade para alojamento de mais de cinco quartos para fins turísticos, são qualificadas como rendimento de atividade independente sujeito a tributação.

O [artigo 85.º](#), n.º 1 do mesmo código dispõe que constituir estruturas de acolhimento turístico, de acordo com a legislação específica, representa a oferta da possibilidade de permanência por um período mínimo de 24 horas e máximo de 30 dias, num ano civil, a qualquer pessoa que viaje para fins turísticos fora da sua residência habitual.

O regime é completado pelo disposto na [Ordem n.º 510](#), de 22 de fevereiro de 2022, relativa à emissão dos certificados de classificação das estruturas de acolhimento turístico com funções de alojamento e restauração, das licenças e patentes de turismo.

⁴⁷ Versão inglesa.

⁴⁸ A legislação referida está disponível somente em romeno.

De acordo com a referida Ordem, deve ser anexado ao pedido de certificado o acordo da associação de arrendatários ou proprietários ou o acordo dos proprietários com os quais a pessoa singular interessada tenha paredes comuns, na horizontal e na vertical, no qual constem as atividades a desenvolver no respetivo estabelecimento de alojamento.

Os interessados apenas poderão solicitar a autorização para um número máximo de sete quartos incluídos no tipo de estrutura de apartamentos de receção turística e/ou quartos para arrendamento em habitação familiar de propriedade própria.

SUÉCIA

O arrendamento de curta duração pelo proprietário de uma fração num edifício em regime de propriedade horizontal é regulado nas secções 10 e 11 do Capítulo 7 do [Swedish Cooperative Housing Act](#)⁴⁹ (1991:614). A sublocação de curta duração de outras tipologias de habitações rege-se pelas secções 39 e 40 do Capítulo 12 do [Swedish Land Code](#)⁵⁰ (1970:994).

O regime de propriedade horizontal só existe, na Suécia, desde 2009, representando esta tipologia apenas 0,5% da habitação.

A utilização de um apartamento como alojamento local pelo seu proprietário não carece de qualquer autorização, mas submete-se às regras gerais da [Law About Rental of Private Residences](#) (2012:978). A sublocação necessita do acordo do proprietário e locação de habitações em regime cooperativo necessita de uma autorização da comissão que reúne os membros da cooperativa de habitação. Normalmente, estas autorizações não são concedidas quando se trata de alojamento de curta duração.

Nos casos em que existe alojamento local, o que se considera relevante é o cuidado que os utilizadores têm em relação à manutenção da habitação e das partes comuns do edifício. O arrendamento de curta duração, de forma reiterada, é considerado prejudicial à coesão social e física da comunidade e do próprio edifício.

Quando o senhorio não dá autorização para o subarrendamento, o inquilino pode recorrer ao Tribunal do Arrendamento (*Hyresnämnden*), para provar que ele tem uma razão válida para o subarrendamento e o senhorio não tem uma razão válida para não autorizar. O facto de o inquilino subarrendar a habitação sem autorização do senhorio é fundamento para resolução do contrato.

⁴⁹ Toda a legislação sueca referida está disponível apenas na língua original.

⁵⁰ Pode ser consultada [aqui](#) uma versão em inglês, no entanto, apenas está atualizada até 2006.