Lusíada
Repositório das Universidades Lusíada

Universidades Lusíada

Gonçalves, Sofia Roque

O alojamento local e a proteção dos direitos dos consumidores : contributo para o estudo do direito privado português

http://hdl.handle.net/11067/8861

Metadados

Data de Publicação 2025

Resumo A presente investigação tem como objeto central a análise do regime jurídico aplicável ao Alojamento Local no ordenamento jurídico português, com especial enfoque na proteção dos direitos dos consumidores. A crescente relevância social e económica deste fenómeno, conjugada com a expansão das plataformas digitais de reserva, levanta questões pertinentes de natureza contratual, legal e ética, que justificam uma análise aprofundada e crítica. Num primeiro momento, iremos proceder à clarificação d...

The main objective of this research is to analyse the legal framework governing Local Accommodation within the Portuguese legal system, with a particular focus on the protection of consumer rights. The increasing social and economic relevance of this phenomenon, combined with the proliferation of digital booking platforms, raises pertinent contractual, legal, and ethical issues that warrant comprehensive and critical examination. Initially, the study will seek to clarify the concept of Local A...

Palavras Chave Direito, Direito das obrigações, Propriedade Horizontal, Alojamento local

Tipo masterThesis

Revisão de Pares Não

Coleções [ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2026-10-30T02:06:00Z com informação proveniente do Repositório

Centro Universitário Lusíada – Norte

***Campus* do Porto**

O Alojamento Local e a Proteção dos Direitos dos Consumidores: contributo para o estudo do direito privado português

Sofia Roque Gonçalves

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Porto - 2025

Centro Universitário Lusíada – Norte

***Campus* do Porto**

O Alojamento Local e a Proteção dos Direitos dos Consumidores: contributo para o estudo do direito privado português

Sofia Roque Gonçalves

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Sob a orientação do Prof. Doutor Sérgio Manuel da Costa Machado

Porto - 2025

AVISO LEGAL

O conteúdo desta tese reflete as perspetivas, o trabalho e as interpretações do autor no momento da sua entrega. Esta tese pode conter incorreções, tanto conceptuais como metodológicas, que podem ter sido identificadas em momento posterior ao da sua entrega. Por conseguinte, qualquer utilização dos seus conteúdos deve ser exercida com cautela. Ao entregar esta tese, a autora declara que a mesma é resultante do seu próprio trabalho, contém contributos originais e são reconhecidas todas as fontes utilizadas, encontrando-se tais fontes devidamente citadas no corpo do texto e identificadas na secção referências. A autora, declara, ainda, que não divulga na presente tese quaisquer conteúdos cuja reprodução esteja vedada por direitos de autor ou de propriedade industrial.

Declaração sob compromisso de honra

(*Artigo 6.º, n.º 2 das Normas e orientações para a submissão de trabalhos académicos na plataforma Urkund para deteção de similaridade e plágio*)

Eu, abaixo-assinado, tenho consciência de que a prática de plágio consiste numa forma de violação da integridade académica, constituindo um crime punível por lei com relevância nos regimes disciplinar, civil e criminal.

Nesse sentido, declaro por minha honra que a dissertação apresentada é original e que todas as fontes, incluindo as da minha autoria, estão devidamente identificadas e referenciadas.

Porto, 27 de agosto de 2025

A Estudante,

Sofia Roque Gonçalves

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Doutor Sérgio Machado, docente na Universidade Lusíada – Porto e orientador desta tese, pela orientação dedicada, pela disponibilidade constante, e pela paciência e colaboração demonstradas ao longo de todo o percurso académico e de investigação.

Aos meus pais e ao meu irmão, pelo apoio incondicional, incentivo e presença firme em todos os momentos. O vosso carinho e força foram fundamentais para que eu pudesse superar os desafios e alcançar os meus objetivos.

Ao meu patrono, Dr. Rui Reis, e à Dra. Liliana Neto, pela valiosa orientação, motivação, disponibilidade e apoio ao longo de toda esta trajetória. A vossa confiança e acompanhamento foram decisivos para a concretização deste trabalho.

A todos, o meu mais profundo agradecimento.

Índice

Introdução 1
Capítulo I 3
Caracterização do contrato de Alojamento Local como contrato de consumo 3
1.1 A evolução histórica do contrato de hospedagem 3
1.2 Aspetos gerais 10
1.3 Conceito de consumidor 11
1.4 Regime legal do Alojamento Local 15
1.4.1 Elementos do conceito de Alojamento Local 20
1.4.2 Classificação de empreendimentos turísticos 21
1.5 Classificação dos estabelecimentos de Alojamento Local 22
1.5.1 Limites à capacidade do Alojamento Local 23
1.5.2 Limites legais à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local 24
1.5.3 Requisitos para os estabelecimentos de Alojamento Local 25
1.6 Regras específicas sobre responsabilidade civil 27
Capítulo II 29
A Proteção do consumidor nos contratos de Alojamento Local celebrados em plataformas digitais 29
2.1 Contratos à distância e a proteção do consumidor nas plataformas em linha 29
2.1.1 Direitos dos consumidores em contratos celebrados à distância 34
2.2 Relação entre o proprietário do Alojamento Local e o titular da plataforma em linha 39
2.3 Responsabilidade em caso de incumprimento contratual 42
2.4 Desafios do mercado digital para os contratos de consumo no Alojamento Local 46
Capítulo III 49
A problemática do Alojamento Local em fração autónoma destinada a habitação 49
3.1 O relevo do título constitutivo da propriedade horizontal 49
3.2 Direitos dos condóminos face ao Alojamento Local 60
3.3 A intervenção do Município e da Administração Pública no controlo do Alojamento Local em Propriedade Horizontal 62
Capítulo IV 65
O impacto que o Alojamento Local tem na gentrificação de bairros históricos em Portugal: o consumidor 65
4.1. Conceito de Gentrificação 65
4.2. Consequências da popularidade do Alojamento Local na gentrificação de bairros tradicionais: reflexões sobre o impacto da procura do consumidor. 68

4.3. Riscos que o Alojamento Local pode provocar na cultura e identidade local. 72

4.5 Impactos ambientais do Alojamento Local nos centros urbanos: o contributo (in)consciente do consumidor. 76

Conclusão 83

Bibliografia.....85

Resumo

A presente investigação tem como objeto central a análise do regime jurídico aplicável ao Alojamento Local no ordenamento jurídico português, com especial enfoque na proteção dos direitos dos consumidores.

A crescente relevância social e económica deste fenómeno, conjugada com a expansão das plataformas digitais de reserva, levanta questões pertinentes de natureza contratual, legal e ética, que justificam uma análise aprofundada e crítica.

Num primeiro momento, iremos proceder à clarificação do conceito de Alojamento Local, analisando a sua evolução histórica, o enquadramento legal vigente e a sua eventual qualificação enquanto contrato de consumo.

É ainda objeto de estudo, a caracterização dos estabelecimentos de Alojamento Local, os requisitos legais exigidos para o seu exercício e as regras específicas de responsabilidade civil aplicáveis.

Subsequentemente, a investigação irá debruça-se sobre os contratos celebrados à distância, designadamente através das plataformas digitais, bem como os direitos que assistem aos consumidores nestes contextos.

Ao longo desta investigação serão objeto de uma reflexão crítica questões essenciais como, por exemplo, a transparência informativa, o direito de arrependimento, a responsabilidade por incumprimento e os desafios regulatórios suscitados pelo ambiente digital.

Posteriormente, será examinada a problemática da utilização de frações autónomas, originalmente destinadas à habitação, para fins de Alojamento Local, explorando os conflitos que esta prática pode gerar no seio da propriedade horizontal, bem como os mecanismos de intervenção administrativa existentes.

Por último, iremos dedicar-nos à análise do impacto que o regime do Alojamento Local exerce sobre o fenómeno da gentrificação de bairros históricos, ponderando-se os efeitos sociais, culturais e ambientais desta realidade, com vista à identificação de soluções jurídicas que permitam conciliar os interesses dos consumidores, a proteção das comunidades locais e a preservação da identidade urbana.

Palavras-chave: Alojamento local, Consumidor, Estabelecimento de Alojamento Local, Condomínio, Gentrificação, Propriedade Horizontal.

Abstract

The main objective of this research is to analyse the legal framework governing Local Accommodation within the Portuguese legal system, with a particular focus on the protection of consumer rights.

The increasing social and economic relevance of this phenomenon, combined with the proliferation of digital booking platforms, raises pertinent contractual, legal, and ethical issues that warrant comprehensive and critical examination.

Initially, the study will seek to clarify the concept of Local Accommodation by analysing its historical evolution, current legal Framework, and potential classification as a consumer contract.

Furthermore, this research will adress the characterisation of Local Accommodation establishments, the legal requirements applicable to their operation, and the specific rules of civil liability applicable.

The research will focus on contracts concluded remotely, namely through digital platforms, as well as the rights that consumers have in these contexts.

Throughout the study, essential issues will be the subject of critical reflection, such as information transparency, the right to regret, liability for non-compliance and the regulatory challenges raised by the digital environment.

Subsequently, we will examine the issue of using autonomous units originally intended for residential purposes, for Local Accommodation purposes, exploring the conflicts that such use may generate within the Framework of horizontal property and mechanisms of administrative intervention available to adress them.

Finally, we will focus on analyzing the impact of Local Accommodation on the gentrification of historic neighborhoods, considering the social, cultural and environmental implications, with a view to identifying legal solutions that reconcile consumers interests, the protection of local communities, and the preservation of urban identity.

Keywords: Local accommodation, Consumer, Local Accommodation Establishment, Condominium, Gentrification, Horizontal Property.

Critérios de Citação e Abreviaturas

Neste trabalho, as referências bibliográficas serão apresentadas em notas de rodapé, com indicação do nome do autor, título do livro ou artigo, nome da publicação (quando aplicável), volume ou número (caso existam), editora, local de edição, ano de publicação e páginas consultadas. A primeira vez que determinada obra for mencionada, a citação será completa.

Nas menções subsequentes, a forma de citação dependerá do número de obras atribuídas ao mesmo autor, caso se trate de uma única obra, recorrer-se-á às expressões *Idem*, quando se mantêm o autor e a obra, mas varia a página, e *Ibidem*, quando a referência incide sobre o mesmo autor, a mesma obra e a mesma página.

No que diz respeito às decisões judiciais, sejam de âmbito nacional ou comunitário, a sua identificação seguirá o padrão de abreviação correspondente ao tipo de decisão, tribunal, data, número do processo e nome do relator.

A bibliografia final reúne todas as referências doutrinárias com os mesmos dados exigidos na primeira citação em nota de rodapé. Quando pertinente, será incluído também o link de acesso e a data da última consulta. Salienta-se que os títulos e as citações mantêm-se inalterados no que respeita ao Acordo Ortográfico, preservando a grafia e escolhas linguísticas dos autores originais, de acordo com a época da publicação.

No caso de legislação, regulamentos e jurisprudência analisados, a referência final conterá todos os elementos necessários à sua correta identificação, incluindo, sempre que possível, o endereço eletrónico e a data de consulta.

Relativamente à doutrina e legislação estrangeiras que não estejam traduzidas para a língua portuguesa, procedemos à respetiva tradução, assumindo total responsabilidade por essa tarefa.

Por último, destacamos que o presente estudo segue as normas do Novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa, sendo que todas as referências doutrinárias, legais e jurisprudenciais estão atualizadas até ao dia 15 de julho de 2025.

Seguem abaixo as abreviaturas, siglas e acrónimos utilizados ao longo do texto:

AAFDL - Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa;

Ac. - Acórdão;

AL - Alojamento Local;

Al. - Alínea;

ASAE - Autoridade de Segurança Alimentar e Económica;

CE - Comissão Europeia;

Cfr. - Expressão que indica "conferir em";

Cit - Citado;

CRP - Constituição da República Portuguesa;

DL - Decreto-Lei;

ed. - Edição;

EU - União Europeia;

Ibidem - Expressão que indica que cita o mesmo autor, obra e página da nota bibliográfica anterior;

Idem - Expressão que indica que cita o mesmo autor e obra, mas páginas diferentes da nota bibliográfica anterior;

IVA - Imposto Sobre o Valor Acrescentado;

LCCD - Lei dos Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial (DL n.º 24/2014, de 14 de fevereiro);

LDC - Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho);

n. - Nota;

n.º - Número;

op. cit. - opere citatum;

p. - Página;

pp. - Páginas;

Proc - Processo

Reimp. - Reimpressão;

Rel. - Relator;

RLL - Plataforma de Resolução de Litígios em Linha;

ROA - Revista da Ordem dos Advogados;

ss. - Seguintes;

STJ - Supremo Tribunal de Justiça;

TC - Tribunal Constitucional;

TRC - Tribunal da Relação de Coimbra;

TRE - Tribunal da Relação de Évora;

TRL - Tribunal da Relação de Lisboa;

TRP - Tribunal da Relação do Porto;

vide - Expressão que indica "veja-se".

Introdução

A crescente expansão do Alojamento Local nas grandes cidades, alimentada por plataformas digitais de reserva como o Airbnb ou o Booking.com, veio transformar significativamente o panorama do turismo urbano e a utilização do património habitacional.

Este fenómeno, embora impulsionador da economia local e da dinamização de zonas urbanas, tem gerado tensões no plano jurídico, particularmente no que toca à tutela dos direitos dos consumidores.

No contexto da propriedade horizontal, a proliferação do Alojamento Local tem gerado significativas controvérsias, particularmente sobre a compatibilidade do uso habitacional das frações com a atividade turística nelas exercida.

Tal situação tem provocado conflitos entre condóminos, associações de moradores e entidades públicas, exigindo uma ponderação cuidadosa entre a liberdade de iniciativa privada, a função social da habitação e os direitos de vizinhança.

Além das tensões jurídicas diretas, o Alojamento Local tem um impacto mais amplo na estrutura e dinâmica de bairros e cidades. A sua massificação contribui, em muitos casos, para a gentrificação de zonas residenciais, o aumento de preços da habitação, a descaracterização do tecido social e a sobrecarga dos serviços públicos urbanos.

Em paralelo, levantam-se preocupações ambientais, nomeadamente no que respeita ao consumo de recursos, à produção de resíduos e ao aumento da pegada ecológica associada à intensificação do turismo urbano.

Neste contexto, importa desde logo questionar se o quadro normativo atualmente em vigor é suficiente e eficaz para garantir a proteção do consumidor enquanto parte contratual mais frágil neste novo ambiente económico.

Perante este cenário multifacetado, o regime jurídico do Alojamento Local, estabelecido pelo DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, tem sido alvo de sucessivas alterações legislativas nos últimos anos, dificultando assim, o acompanhamento do legislador na rápida evolução deste setor.

Contudo, a complexidade desta matéria impõe uma análise que transcenda a simples interpretação literal dos diplomas, aprofundando-se nas dinâmicas contratuais subjacentes e na realidade da sua aplicação prática.

Neste contexto, a LDC, enquanto pilar fundamental do Direito do Consumo em Portugal, assume um papel crucial na interpretação dos direitos dos utilizadores de Alojamento Local, particularmente nos contratos celebrados à distância.

A investigação que se segue parte da convicção de que o Alojamento Local, tal como se apresenta hoje, levanta desafios jurídicos específicos que não podem ser ignorados, desde a qualificação jurídica das relações estabelecidas através das plataformas digitais, à responsabilidade civil dos prestadores de serviços, passando pelas exigências de informação pré-contratual, pelo direito de arrependimento e pela eventual existência de práticas comerciais desleais.

Acresce, ademais, a significativa controvérsia inerente ao uso de frações habitacionais em regime de propriedade horizontal, a qual tem gerado frequentes conflitos entre condóminos, associações de moradores e autarquias. Esta realidade impõe uma ponderação rigorosa entre a liberdade contratual, o interesse público e a proteção do consumidor.

Assim, a presente dissertação pretende contribuir para o estudo do Direito Privado português, analisando a sua interação com fenómenos regulatórios recentes e propondo uma análise crítica do Alojamento Local na perspetiva dos direitos dos consumidores.

Para o efeito, o estudo centrar-se-á na identificação de lacunas legais, na interpretação sistemática do regime vigente e na proposta de caminhos normativos aptos a assegurar um maior equilíbrio entre os diversos interesses em causa, integrando, nesta análise, os impactos sociais, urbanos e ambientais inerentes a este fenómeno.

Capítulo I

Caracterização do contrato de Alojamento Local como contrato de consumo

1.1 A evolução histórica do contrato de hospedagem

A hospedagem, enquanto prática social, antecede em muito a sua formalização jurídica, sendo que, desde os tempos remotos que a necessidade de acolher viajantes impulsionou o surgimento de formas organizadas de abrigo, que mais tarde dariam origem ao que hoje entendemos como contrato de hospedagem.

Essa evolução está intimamente ligada ao desenvolvimento do comércio, da mobilidade e das normas de convivência em diferentes culturas[1].

Analisar a sua origem histórica permite compreender não apenas a transformação das estruturas de acolhimento, mas também o papel que a hospitalidade desempenhou na construção das relações sociais e econômicas ao longo dos séculos.

Por exemplo, na Babilônia e no Egito antigo, existiam albergues e pousadas destinados a dar repouso e acolhimento aos viajantes. Essas estruturas estavam situadas ao longo das estradas mais movimentadas e em centros urbanos, funcionando como espaços de descanso e segurança para quem viajava longas distâncias[2].

Mesmo que não tivessem as melhores condições e comodidades, esses locais simbolizavam uma prática de hospitalidade institucionalizada, uma necessidade decorrente das longas viagens pelo deserto e pelas vias fluviais[3].

Na Grécia antiga, a abordagem à hospedagem era vista de uma forma diferente. Entendia-se que os estalajadeiros não podiam recusar um estrangeiro por razões religiosas ou de hospitalidade, pois essa reciprocidade era considerada uma obrigação moral e religiosa, muitas vezes vista como um dever divino[4].

Os Romanos, com seu vasto império, construíram estradas de alta qualidade que permitiam deslocamentos rápidos, no entanto, e apesar de tal melhorias e avanços, as pousadas

[1] *Vide* A. Santos Justo, "O Contrato de Hospedagem no Direito Romano: Breve Referência ao direito Português e aos outros Direitos Contemporâneos", *Estudos em Homenagem ao Professor António Martins da Cruz*, Universidade Lusíada Editora, Lisboa, 2020, pp. 173 e ss..
[2] *Vide* Nicolas Perez Serrano, *El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil*, Imp. del Asilo de Huérfanos del S. C. de Jesús, Madrid, 1930, pp. 7 e ss..
[3] *Ibidem.*
[4] *Vide* A. Santos Justo, "O Contrato de Hospedagem…", p. 175.

eram essenciais para que os viajantes que percorressem grandes distâncias pudessem descansar e repousar[5].

Essas pousadas, chamadas "*cauponae*", eram responsáveis por fornecer hospedagem, segurança e alimentação aos viajantes, além de garantir a proteção de seus animais e bagagens, atuando como uma função social importante ao longo das rotas[6].

Ao longo do tempo, essa prática evoluiu, e na Idade Média, o contrato de hospedagem começou a consolidar-se como uma figura jurídica mais definida, especialmente nos contextos comerciais e urbanos[7].

As pousadas e albergarias passaram a ser elementos essenciais no desenvolvimento do comércio e das viagens, assumindo funções que iam além do simples abrigo. Estas também garantiam segurança, alimentação, cuidados com os bens dos hóspedes e até responsabilidades específicas, como a preservação da integridade dos objetos deixados sob a proteção do estabelecimento[8].

No âmbito jurídico, essa evolução também marcou o início de normas que regulavam a responsabilidade do estalajadeiro pelos bens deixados pelos hóspedes, o que leva ao tema da responsabilidade limitada[9].

Como abordado por SANTOS JUSTO essa responsabilidade começou a ser regulamentada de forma mais sistemática na legislação posterior, onde o estalajadeiro ou o estabelecimento ficaria responsável apenas até determinado limite pelos bens ou danos causados aos hóspedes durante a sua estadia[10].

Assim, o conceito de responsabilidade limitada estabeleceu que o estalajadeiro não poderia ser automaticamente responsabilizado por todos os danos ou perdas, restringindo a sua obrigação ao valor do que estivesse efetivamente sob sua guarda ou até um limite legalmente estabelecida, configurando-se uma responsabilidade limitada, em oposição a uma responsabilidade objetiva[11].

---

[5] *Ibidem.*
[6] *Ibidem.*
[7] *Ibidem.*
[8] Em muitos casos, os estalajadeiros ("*caupones*") eram legalmente responsáveis pelos pertences dos viajantes, como baús, malas e mercadorias. Também havia grande preocupação com os animais de transporte, como cavalos e mulas, que eram alimentados, abrigados em estábulos ("*stabula*") e protegidos contra furtos ou acidentes, a negligência desses cuidados podia resultar em punições legais ou compensações aos hóspedes, demonstrando o papel institucional e regulado desses estabelecimentos no contexto das viagens e do comércio, *vide* A. Santos Justo, "O Contrato de Hospedagem…", pp. 175 e ss..
[9] *Ibidem.*
[10] *Ibidem.*
[11] A responsabilidade objetiva, cuja origem remonta ao Direito Romano, implicava que aquele que causasse danos fosse punido independentemente da verificação de culpa ou dolo. Neste contexto, tal forma de

Essa distinção teve grande impacto na prática do Direito Romano, promovendo uma maior segurança jurídica tanto para os estabelecimentos quanto para os hóspedes, e moldando as futuras regulamentações específicas nesse setor, não sendo uma responsabilidade absoluta, mas sim uma responsabilidade limitada.

Em Portugal, tal como na época medieval, essas relações eram frequentemente informais, baseadas na tradição e na prática social, sem uma legislação específica que regulamentasse o contrato de hospedagem. Assim, embora a hospedagem fosse uma atividade essencial e frequentemente praticada, ela só veio a adquirir uma definição jurídica mais clara posteriormente, com a elaboração do Código Civil de 1867, que definiu o contrato de hospedagem como um contrato de albergaria ou pousada[12].

O contrato de hospedagem, conforme abordado, no Direito Romano não era uma figura jurídica autónoma, em vez disso, estava inserido na categoria mais ampla da *locatio-*

responsabilização acarretava consequências jurídicas severas, uma vez que não se exigia a prova de intenção ou negligência para impor a obrigação de reparar o dano ou, em situações mais graves, a aplicação de penas extremas, como a pena de morte, sobretudo quando os prejuízos afetavam de forma significativa a coletividade. No período do Direito Romano clássico, por exemplo, os estalajadeiros eram considerados responsáveis pelos danos causados aos bens e bagagens dos hóspedes, ainda que não tivesse havido qualquer culpa da sua parte. Esta modalidade de responsabilidade traduzia-se, portanto, em imputações automáticas, que em determinados casos podiam culminar em sanções particularmente rigorosas. O legislador romano previa, inclusive, que em situações de furto ou destruição de bens, o responsável pudesse ser condenado à pena capital, o que bem demonstra a severidade desta conceção jurídica. Com o decorrer do tempo, esta tradição foi sendo herdada e progressivamente adaptada. No contexto moderno da atividade de hospedagem, a responsabilidade objetiva manteve-se presente, ainda que com contornos menos drásticos. Passou a ser justificada pelo risco inerente à exploração desta atividade, nomeadamente pela guarda de bens deixados sob a responsabilidade do estabelecimento ou quando os danos resultavam de riscos próprios da mesma. Assim, mesmo sem a prática de um ato culposo, o estalajadeiro poderia ser responsabilizado, sobretudo quando tal estivesse previsto na lei ou em contratos específicos. Todavia, esta postura extremamente rígida foi gradualmente mitigada por pressões de natureza social e económica, conduzindo à imposição de limites à responsabilidade dos hospedeiros, como a fixação de tetos para a indemnização de danos e a exclusão de sanções desproporcionadas. Ainda assim, a responsabilidade objetiva preservou a sua função essencial: assegurar uma proteção acrescida ao consumidor e facilitar a reparação de prejuízos, reconhecendo que determinadas atividades, pela sua própria natureza, comportam riscos que devem ser assumidos pelo responsável, independentemente de culpa. Esta conceção jurídica refletia, portanto, não apenas uma preocupação com a eficácia da reparação civil, mas igualmente um forte sentido moral e social, alicerçado na necessidade de garantir segurança e confiança nas relações comerciais, *vide* A. Santos Justo, "O Contrato de Hospedagem…", pp. 177 e ss..

[12] *Vide* Luiz da Cunha Gonçalves, *Tratado de Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português*, Vol. VII, Coimbra Editora, Coimbra, 1933, pp. 727-750.

conductio[13], que abrange a locação de bens (*locatio-conductio rei)*[14], trabalho (*locatio-conductio operarum)*[15] e obras (*locatio-conductio operis)*[16].

De acordo com o que é definido por SANTOS JUSTO, a *locatio conductio rei*, refere-se à locação de uma coisa, seja móvel ou imóvel, em que o locador se compromete a fornecer ao locatário, o direito de gozar e utilizar o bem durante um tempo determinado, devendo no final restituí-lo. Esta modalidade é descrita como "*um contrato pelo qual o locator se obriga a proporcionar ao conductor o gozo temporário de uma res mediante uma retribuição*"[17].

A segunda, a *locatio conductio operarum*, diz respeito à locação de trabalho, cujo objeto do contrato é a prestação de um serviço pessoal pelo locatário ao locador. Ou seja, o locatário compromete-se a fornecer a sua força de trabalho de forma direta e voluntária, por um período determinado ou em função de um serviço específico, configurando-se, deste modo, uma relação de emprego ou uma prestação autónoma de serviços[18].

Relativamente à *locatio conductio operis*, esta corresponde à locação de obra ou trabalho, em que o locador, normalmente um empreiteiro, compromete-se a realizar uma obra específica ou fornecer um determinado resultado. Aqui, a relação assenta na produção de uma tarefa ou obra definida, sendo o pagamento habitualmente efetuado após a sua conclusão ou de acordo com etapas previamente estabelecidas[19].

Tal como refere SANTOS JUSTO, apesar de, originalmente, estas figuras serem consideradas distintas, existe atualmente uma tendência para uma visão mais unitária. Ainda assim, as diferenças decorrentes do objeto do contrato continuam a ser reconhecidas como aspetos fundamentais. Como refere o autor, "*hoje, a romanística aceita a doutrina da*

---

[13] *Vide* Francisco Hernández-Tejero Jorge, *Lecciones de Derecho Romano*, 6.ª ed., reimp., Servicio de Publicaciones Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid, Madrid, 2017, pp. 233-135; A. Santos Justo, "O Contrato de Hospedagem…", pp. 173 e ss.; A. Santos Justo, *Manual de Direito Privado Romano*, 3.ª ed., Petrony, Lisboa, 2021, pp. 182-186.

[14] Cfr. Antonio Fernández de Buján, *Derecho Romano*, Aranzadi, Cizur Menor – Navarra, 2017, pp. 385 e ss.; Carlos Varela Gil, "Locatio Conductio Rei Y Responsabilidad", *A Locatio-Conductio: influência nos direitos atuais - Atas do XX Congresso Internacional e do XXIII Congresso Ibero-Americano de Direito Romano*, coordenador A. Santos Justo, Universidade Lusíada Editora, Lisboa, 2018, pp. 285-296.

[15] Cfr. William Warwick Buckland, *A Manual of Roman Private Law*, 2.ª ed., Cambridge University Press, Cambridge, 2011, pp. 290 e ss.; Louis Armirail, *Droit romain: La locatio-conductio operarum: Droit français: Les associations syndicales autorisées*, Legare Street Press, Paris, 2023, pp. 23 e ss..

[16] Cfr. Álvaro D´Ors, *Derecho Privado Romano*, 10.ª ed., reimp., Eunsa, Pamplona, 2008, pp. 591-602; Pablo Gómez-Blanes, *Elementos de Derecho Romano*, Eunsa, Pamplona, 2018, pp. 115-116.

[17] A. Santos Justo, "A Locação de Coisa (Locatio-Conductio rei) no Direito Romano. Alguns Reflexos No Direito Português", *Lusíada- Revista de Ciência e Cultura*, n.º 1 e 2, 2001, pp. 611-631.

[18] *Vide* Adela López Pedreira, "Contratos Consensuales", *Derecho Privado Romano*, Reus Editorial, Madrid, 2018, pp. 301-322.

[19] *Vide* A. Santos Justo, "Locatio - Conductio Operis", *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, Coimbra Editora, Coimbra, 2009, pp. 1023 e ss..

unidade, embora não deixe de esquematizar a locatio-conductio em três modalidades: locatio rei, locatio operarum e locatio operis"[20].

Note-se que os jurisconsultos romanos não definiram especificamente o contrato de hospedagem, mas incluíram-no sob a *locatio-conductio*, que tal como referido anteriormente, divide-se em três categorias: a *locatio-conductio rei* (locação de coisa), a *locatio-conductio operarum* (locação de trabalho) e a *locatio-conductio operis* (locação de obra), incluindo a hospedagem como uma dessas modalidades[21].

A hospedagem era assim, compreendida como um contrato de natureza complexa, que integrava diversos elementos, abrangendo não apenas o fornecimento de alojamento, mas também a prestação de serviços complementares.

Esta conceção reflete a complexidade das relações sociais e económicas da época, em que a hospitalidade, aliada à segurança dos viajantes, era tida como uma obrigação essencial dos estalajadeiros[22].

A ausência de uma definição e da natureza jurídica do contrato de hospedagem, evidência justamente, a dificuldade em enquadrá-lo de forma autónoma. Assim, antes do Código Civil de 1867, esta prática não era reconhecida como um contrato independente, sendo tratada de forma genérica como um serviço, sem regulamentação específica.

No entanto, com a evolução do direito português, o contrato de hospedagem passou por uma transformação significativa, vindo a adquirir maior autonomia e reconhecimento jurídico próprio. Assim, a entrada em vigor do referido Código, veio introduzir a figura do contrato de albergaria ou pousada[23], conferindo-lhe reconhecimento jurídico próprio e sistematizando as relações decorrentes da atividade de hospedagem. Este desenvolvimento representou um avanço relevante, ao estabelecer de forma clara os direitos e obrigações tanto dos albergueiros como dos hóspedes.

Deste modo, no Código Civil de 1867, o contrato de hospedagem passou a ser visto como um contrato nominado com características próprias, tal como previa os artigos 1419.º a 1423.º.

---

[20] A. Santos Justo, "A Locação de Coisa…", pp. 611-631.
[21] *Vide* A. Santos Justo, "O Contrato de Hospedagem…", p. 174.
[22] Na Grécia antiga, o estalajadeiro via o hóspede como um enviado dos deuses, e, devido ao temor religioso, os hóspedes eram tratados com respeito, com Platão invocando sanções divinas para aqueles que os desrespeitassem, *vide* Nicolas Perez Serrano, *op. cit.*, p. 7.
[23] Cfr. artigos 1419.º a 1423.º do Código Civil de 1867.

Neste sentido, e com base no artigo 1419.º do nosso primeiro Código Civil "dá-se contrato de albergaria, quando alguém presta a outrem albergue e alimento, ou só albergue, mediante a retribuição ajustada ou do costume"[24].

As obrigações do albergueiro foram mais claramente definidas, equiparando-o a um depositário necessário[25], o que conduziu à necessidade de garantir a segurança e proteção das propriedades dos hóspedes tal como previam os artigos 1420.º a 1422.º do Código Civil de 1867.

Essa formalidade, não apenas estruturou as relações contratuais, mas também proporcionou maior proteção aos hóspedes, permitindo que estes solicitassem a reparação em caso de perdas ou danos[26].

O conceito de hospedagem foi ampliado de forma a incluir serviços adicionais e garantir responsabilidades específicas.

Neste contexto, ANTUNES VARELA reconhece expressamente o contrato de hospedagem como um contrato de natureza mista, resultante da conjugação de diversos elementos típicos, como a locação de coisa, a prestação de serviços e, em certos casos, o fornecimento de alimentos e o depósito[27]. Tal natureza mista, segundo o autor, reflete não só a complexidade do vínculo contratual entre hospedeiro e hóspede, mas também exige a aplicação articulada de distintos regimes jurídicos, em função da obrigação principal que se encontre em causa[28].

A classificação do contrato de hospedagem como contrato misto permite uma resposta mais adequada às múltiplas facetas da relação contratual e às exigências da vida moderna.

---

[24] *Vide* Luiz da Cunha Gonçalves, *op. cit.*, pp. 727-750.
[25] *Vide* Gonzalo Severin Fuster, "Sobre El Modelo De Contratación De Servicios Remunerados En El Derecho Romano. Algunos Aspectos Relevantes De La Locatio Conductio", *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, n.º 2, 2015, pp. 357-389.
[26] *Vide* Nicolas Perez Serrano, *op. cit.*, pp. 15 e ss..
[27] *Vide* João de Matos Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 10.ª ed., reimp., Almedina, Coimbra, 2023, pp. 290 e ss..
[28] Cfr. João de Matos Antunes Varela, *op. cit*., pp. 278 e ss., onde o autor caracteriza o contrato de hospedagem como uma figura contratual dotada de natureza mista, resultante da combinação de diversas prestações, como a locação de coisa, a prestação de serviços, o fornecimento de alimentos e, por vezes, o depósito. Antunes Varela sublinha que estas prestações, ao reunirem-se num mesmo vínculo contratual, assumem uma unidade com sentido próprio e distinto, exigindo a aplicação conjugada de diferentes regimes jurídicos, de acordo com a obrigação que prevalece no caso concreto. Distingue-se, assim, esta figura contratual de outras aparentadas, como o contrato de arrendamento com pequeno-almoço incluído, onde as prestações acessórias não assumem autonomia conceptual relevante. Para o autor, "*o conjunto das prestações que integram a hospedagem ou o cruzeiro marítimo de férias têm, na sua unidade, um sentido inteiramente distinto do que reveste cada uma das prestações isoladas em que ele se desdobra*".

Assim, o contrato de hospedagem na legislação contemporânea tornou-se um contrato misto, englobando múltiplas prestações, como a locação de espaço, a prestação de serviços, fornecimento de alimentação e vigilância das bagagens do hóspede[29]. Essa complexidade reflete a natureza multifacetada da hospedagem moderna e as expectativas atuais dos consumidores em relação aos serviços oferecidos[30].

Neste contexto o atual contrato de Alojamento Local é também considerado um contrato misto, porque combina elementos de diferentes espécies contratuais e obrigações, refletindo sua natureza complexa[31].

Essa classificação decorre do facto de que, por um lado, apresenta-se como um contrato de arrendamento de prédio urbano[32], pois o proprietário arrenda ao hóspede uma unidade de habitação por um curto período, permitindo-lhe o gozo do espaço de forma temporária.

Por outro lado, também incorpora elementos de prestação de serviços de hospitalidade, como limpeza, fornecimento de roupa de cama, informações turísticas e outros serviços acessórios que enriquecem a oferta ao hóspede[33].

Assim, o Alojamento Local não se limita a um simples contrato de locação, mas constitui um contrato misto, contendo uma prestação principal relacionada à disponibilização do espaço de habitação e prestações acessórias de natureza servil, caracterizando uma atividade de prestação de serviços.

Essa dualidade confere ao contrato uma configuração jurídica híbrida, que exige a aplicação conjunta das normas relativas à locação e à prestação de serviços, configurando uma realidade jurídica complexa e distinta da simples locação tradicional.

---

[29] *Vide* Cláudia Madaleno, "A relação entre o proprietário e o titular da plataforma informática", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 49-76.

[30] *Vide* Bianca Bonadiman, *O Impacto das Novas Tecnologias nos Contratos Imobiliários: entre a efetividade e a segurança jurídica*, Editora Dialética, São Paulo, 2024, pp. 5 e ss..

[31] Contratos mistos são aqueles que reúnem, numa só relação jurídica, elementos característicos de diferentes tipos contratuais, originando uma combinação de prestações e regimes jurídicos diversos. A doutrina distingue várias categorias dentro desta figura, como contratos múltiplos ou combinados, contratos de tipo duplo ou geminados, contratos mistos strictu sensu, cumulativos ou indiretos, e contratos complementares. Nestes casos, conforme a predominância de um dos elementos contratuais, pode aplicar-se a teoria da absorção (quando um tipo contratual prevalece), ou a teoria da combinação (quando não há preponderância clara e se aplicam cumulativamente os regimes envolvidos), *vide* Mário Júlio De Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 12.ª ed., Almedina, Coimbra, 2013, pp. 372-379; Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 16.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022, pp. 204-209; Rui Paulo Coutinho De Mascarenhas Ataíde, *Direito Das Obrigações*, Vol. I, Gestlegal, Coimbra, 2022, pp. 166-168; José Gonçalves Machado, *Manual de Contratos Civis*, Almedina, Coimbra, 2025, pp. 57-59.

[32] Cfr. Cláudia Madaleno, *op. cit.*, pp. 49-76.

[33] *Ibidem.*

O contrato de hospedagem, inicialmente delineado no Direito Romano como parte da *locatio-conductio*, foi evoluindo ao longo do tempo através de diversas interpretações e enquadramentos normativos, até à sua consagração no Direito português com o Código Civil de 1867.

Esta evolução não só adaptou o conceito às exigências da sociedade contemporânea, como também estabeleceu uma base para a proteção dos direitos dos consumidores, refletindo a resposta do ordenamento jurídico às transformações sociais e económicas.

O estudo do contrato de hospedagem evidência, por um lado, a evolução do Direito e, por outro, a relevância da hospitalidade na dinâmica das relações humanas ao longo da história.

A análise do percurso histórico e jurídico desta figura contratual permite compreender como uma prática ancestral de acolhimento, transformou-se num instituto jurídico complexo e regulado, acompanhando as necessidades sociais, económicas e culturais de cada época.

Desde os albergues da Antiguidade até ao atual regime do Alojamento Local, esta trajetória demonstra não apenas a constante adaptação do Direito às exigências da convivência humana, mas também a permanência da hospitalidade como expressão de civilidade, segurança e confiança nas relações interpessoais e comerciais.

1.2 Aspetos gerais

A figura do Alojamento Local foi introduzida pelo DL n.º 39/2008 de 7 de março, que estabeleceu o regime jurídico aplicável à instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Atualmente, este regime encontra-se regulado pelo DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, diploma que veio aprovar o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local, e que foi recentemente alterado pelo DL n.º 76/2024, de 23 de outubro[34].

Para uma compreensão mais clara do contrato de Alojamento Local, importa começar pela definição do seu conceito. Entende-se, assim, que o contrato de Alojamento Local constitui um contrato "*oneroso celebrado entre o titular da exploração do estabelecimento de AL*

[34] Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação.

(que designaremos por titular do AL) e o cliente para a prestação de serviços de alojamento temporário"[35].

No estudo desta figura jurídica, emerge, desde logo, a questão fundamental de determinar se este tipo de contrato pode ser caracterizado como um contrato de consumo. Tal dúvida decorre do facto de que os indivíduos que disponibilizam alojamentos locais, em regra, não são considerados profissionais clássicos do setor e, frequentemente, não estão submetidos às mesmas exigências de licenciamento impostas às unidades hoteleiras tradicionais.

Para responder a esta questão, revela-se fundamental proceder a uma análise rigorosa do conceito de consumidor, com vista a apurar a sua aplicabilidade ao contexto do Alojamento Local. Esta análise permitirá, por sua vez, determinar se estamos ou não perante uma relação contratual abrangida pelo regime jurídico dos contratos de consumo.

Neste contexto, o conceito de consumidor assume especial relevância, sendo essencialmente definido pelo artigo 2.º, n.º 1 da LDC.

Só através dessa interpretação rigorosa será possível determinar com segurança se o contrato de Alojamento Local se insere no âmbito das relações de consumo, o que tem implicações relevantes para a aplicação das garantias legais e dos mecanismos de proteção dos consumidores.

A crescente relevância deste tipo de alojamento no panorama turístico nacional torna necessária a clarificação do seu enquadramento jurídico, de forma a assegurar a coerência normativa e a proteção dos interesses das partes envolvidas.

1.3 Conceito de consumidor

O conceito de consumidor assume uma posição central, sobretudo na análise das práticas comerciais associadas ao setor do Alojamento Local.

Neste contexto, DAVID FALCÃO sublinha a importância de definir com rigor os critérios que delimitam essa figura, uma vez que a proteção do consumidor constitui o propósito fundamental do Direito do Consumo. Torna-se, por isso, essencial identificar quem, nas relações jurídicas reguladas por este ramo do direito, se encontra legitimado a beneficiar dessa proteção[36].

[35] Jorge Morais Carvalho, *Manual Direito do Consumo*, 8.ª ed., Almedina, Coimbra, 2023, p. 489.
[36] Cfr. David Falcão, *Lições de Direito do Consumo*, 4.ª ed., Almedina, Coimbra, 2023, pp. 15 e ss..

Nesse sentido e de acordo com o disposto no artigo 2.º, n.º 1 da LDC, entende-se por consumidor "todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade econômica que vise a obtenção de benefícios".

Esta definição jurídica incorpora quatro elementos fundamentais: *elemento subjetivo*, que se refere à pessoa singular que adquire o bem ou serviço, *o elemento objetivo*, relativo ao bem, serviço ou direito adquirido, o *elemento teleológico*, que diz respeito ao fim não profissional com que esse bem ou serviço é utilizado, e o *elemento relacional*, que estabelece a contraposição entre o consumidor e a entidade que atua profissionalmente no mercado[37].

Importa ainda considerar que o conceito de consumidor inclui uma dimensão de assimetria informativa e de fragilidade negocial face ao fornecedor ou prestador de serviços. Frequentemente, o consumidor encontra-se numa posição de desvantagem no que respeita ao acesso à informação e à capacidade de avaliar a veracidade das propostas comerciais que lhe são dirigidas[38].

Este desequilíbrio pode ser explorado através de práticas de marketing agressivas ou enganosas, criando expectativas que não correspondem necessariamente à realidade do serviço efetivamente prestado[39].

Neste quadro, a existência de mecanismos legais que assegurem a transparência e a obrigação de fornecer informações claras e verdadeiras revela-se fundamental. Tais instrumentos permitem que o consumidor possa tomar decisões de forma livre, consciente e informada, assegurando o exercício pleno dos seus direitos.

O conceito de consumidor encontra-se, assim, estreitamente ligado à salvaguarda contra práticas comerciais desleais, o que exige das entidades fornecedoras um comportamento eticamente responsável e uma conduta comercial orientada por princípios de lealdade e boa-fé[40].

A aplicação da definição legal de consumidor ao contrato de Alojamento Local suscita duas questões fundamentais. A primeira prende-se com o elemento teleológico do

---

[37] *Idem*, pp. 17-24.
[38] *Vide* Mafalda Miranda Barbosa, *Lições De Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª ed., Gestlegal, Coimbra, 2024, pp. 854 e ss..
[39] *Vide* Sandra Passinhas, "O Lugar da Vulnerabilidade no Direito do Consumidor Português", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 15, 2019, pp. 258-263.
[40] Sobre a temática *vide* Jorge Morais Carvalho, *Manual de*…, pp. 35 e ss.; Elsa Vaz De Sequeira, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª ed., UCP Editora, Lisboa, 2024, pp. 124-132; Ana Taveira Da Fonseca, *Teoria Geral Das Obrigações*, UCP Editora, Lisboa, 2024, pp. 67 e ss.; Rui Paulo Coutinho De Mascarenhas Ataíde, *Direito Das Obrigações*, Vol. II, Gestlegal, Coimbra, 2024, pp. 59-63; Henrique Sousa Antunes, *Direito das Obrigações - Introdução. Fontes. A Obrigação de Indemnização*, Almedina, Coimbra, 2025, pp. 128 e ss.; José Gonçalves Machado, *op. cit*., pp. 27-52.

conceito, ou seja, com a exigência de que os bens ou serviços sejam destinados a um uso não profissional. A segunda refere-se ao elemento relacional, que implica que a contraparte na relação jurídica exerça, de forma profissional, uma atividade económica orientada para a obtenção de lucros.

No que respeita ao elemento teleológico, importa desde logo referir que a utilização do Alojamento Local nem sempre se enquadra exclusivamente num âmbito pessoal ou privado.

Com efeito, é possível que o serviço seja contratado com finalidades profissionais, como sucede, por exemplo, com o alojamento temporário de trabalhadores deslocados ou com estadias associadas a eventos de natureza empresarial.

Esta realidade coloca em causa a caracterização automática do utilizador como consumidor, na medida em que o uso do serviço poderá afastar-se da exigência legal de finalidade não profissional.

Assim, a qualificação do contrato de Alojamento Local como contrato de consumo dependerá da natureza do uso atribuído pelo cliente ao alojamento. Entende-se que, se o uso for integrado numa atividade profissional do cliente este não será consumidor[41].

Por outras palavras, se o cliente recorre ao contrato de Alojamento Local para uso profissional e não para uso pessoal este não vai ser considerado consumidor, mas se estiver fora do âmbito da sua atividade profissional, já será consumidor. Assim a classificação do cliente como consumidor varia conforme o uso do Alojamento Local, seja para o âmbito profissional ou privado.

Quanto ao segundo problema, que se encontra no elemento relacional do conceito de consumidor, é pelo facto de que se pressupõe que a pessoa faça um exercício com carácter profissional de uma atividade económica e que tenha como objetivo a obtenção de lucros, prevê ainda uma certa estabilidade ou permanência nessa atividade, considerando que não importa para aqui os atos isolados.

Isto poderia levar a que particulares que oferecessem serviços a título ocasional utilizando até mesmo plataformas colaborativas[42] não fossem automaticamente considerados

[41] *Vide* Adelaide Menezes Leitão, "Plataforma em linha, Alojamento Local e Proteção dos Consumidores", *Estudos de Direito do Consumo*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 423-440.

[42] Dois exemplos de plataformas colaborativas: O Airbnb que é uma plataforma digital que foi criada em 2008 com o objetivo de reunir um conjunto de alojamentos para férias, desde casas de praia, casas, alojamentos locais, em todo o mundo, fazendo a ligação direta entre os turistas e os arrendatários dos alojamentos, trata-se de uma plataforma que supera os 190 países e dezenas de milhares de cidades, influenciando o mercado de turismo e hospedagem tradicional. Temos ainda como exemplo a plataforma Booking. As plataformas digitais colaborativas não ficam apenas por estas uma vez que há um leque bastante grande e diverso de plataformas

prestadores de serviços profissionais, entende-se ainda que não é necessário que seja a única ou principal atividade profissional.

Este problema foi resolvido, uma vez que o legislador considera que o titular do Alojamento Local é sempre considerado profissional, preenchendo assim o elemento relacional[43].

No que se refere à questão de saber se o titular do Alojamento Local deve, ou não, ser considerado um profissional, importa mencionar que, conforme já referido, o legislador nacional entende que o elemento relacional está preenchido, considerando sempre o titular do Alojamento Local como profissional. Todavia, existem diferentes entendimentos quanto a essa qualificação.

No entendimento expresso na Comunicação da Comissão Europeia, intitulada "*uma agência europeia para a economia colaborativa*", os titulares de Alojamento Local não devem ser automaticamente classificados como prestadores de serviços profissionais. Definindo que "*para efeitos de regulamentação das atividades em causa, os particulares que oferecem serviços entre pares e a títulos ocasionais através de plataformas colaborativas não devem ser automaticamente considerados como prestadores de serviços profissionais. A fixação de limiares (eventualmente por setores específicos), em função dos quais uma atividade económica possa ser considerada como uma atividade não profissional entre pares, poderá constituir a abordagem adequada*"[44].

Contudo, o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, estabelece que o exercício desta atividade configura uma prática de natureza profissional. Assim, de acordo com a legislação nacional, o titular de Alojamento Local deve ser sempre considerado profissional, uma vez que, este diploma exige o registo do estabelecimento, a apresentação da declaração de início de atividade junto da Autoridade Tributária, o cumprimento de requisitos de qualidade e a disponibilização do livro de reclamações, conforme o disposto no artigo 20.º do regime jurídico dos estabelecimentos de Alojamento Local[45]. Esta moldura normativa confere ao Alojamento Local, em Portugal, uma configuração inequívoca de atividade profissional, independentemente da sua dimensão ou carácter ocasional.

---

neste setor, *vide* Luis Moreno Izquierdo e Ana Ramón Rodríguez e María Jesús Such Devesa, "Turismo colaborativo: ¿Está AirBnB transformando el sector del alojamiento?", *Economistas*, n.º 150, 2016, pp. 107-119.

[43] *Vide* Adelaide Menezes Leitão, "Plataforma em linha, Alojamento Local e Proteção dos Consumidores…", pp. 434-435.

[44] Comissão Europeia: "Comunicação Da Comissão ao Parlamento Europeu, ao Conselho, Ao Comité Económico e Social Europeu e ao Comité Das Regiões- Uma Agenda Europeia para a Economia Colaborativa" COM (2016) 356 final, disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0696, última consulta a 15 de julho de 2025.

[45] *Vide* Paula Quintas, *Legislação Turística Anotada*, 9.ª ed., Almedina, Coimbra, 2020, pp. 249-288.

Apesar desta diferença de entendimento entre o quadro normativo europeu e a legislação portuguesa, entende-se que, em Portugal, o titular do Alojamento Local deve ser considerado um profissional para efeitos jurídicos, por força das imposições legais referidas.

Esta qualificação tem repercussões diretas na análise das relações jurídicas estabelecidas com os utentes do serviço. Com efeito, ao considerar o titular do Alojamento Local como profissional, e assumindo que o cliente utiliza o alojamento para fins pessoais e fora do âmbito da sua atividade económica, verifica-se a presença dos dois elementos essenciais para a configuração de um contrato de consumo, por um lado, a existência de um prestador profissional, e por outro, a contratação por parte de um consumidor final, não profissional.

Assim, na generalidade das situações, entendemos que o contrato de Alojamento Local reveste a natureza de contrato de consumo, sendo regulado, entre outros, pelas disposições do Regime das Cláusulas Contratuais Gerais e da LDC, com as devidas implicações quanto aos deveres de informação, transparência e proteção dos direitos do consumidor.

1.4 Regime legal do Alojamento Local

Considerando que estamos perante um contrato de consumo é conferido ao consumidor um elevado grau de proteção, dado que lhe são aplicáveis os direitos constitucionais previstos no artigo 60.º da CRP, bem como a LDC.

Além da CRP e da LDC, existem diversos diplomas legais que se aplicam à atividade de Alojamento Local, em função da situação concreta.

Entre estes, destaca-se o Código da Publicidade, aprovado pelo DL n.º 330/90, de 23 de outubro, que regula as práticas publicitárias[46], incluindo as que dizem respeito às atividades comerciais e de prestação de serviços, como o alojamento turístico. Este diploma estabelece, no seu artigo 10.º, que a publicidade deve ser sincera e não enganar o consumidor, destacando a obrigação de os anunciantes fornecerem informações claras, verdadeiras e substanciais para garantir um exercício informado da sua liberdade de escolha.

Assim, qualquer publicidade de alojamentos que omita informações relevantes ou exagere as qualidades do serviço pode ser considerada ilícita, violando o princípio da boa-fé[47].

---

[46] *Vide* Rute Couto, "A Relevância Contratual da Publicidade", *Estudos selecionado do Instituto Jurídico Portucalense- Temas de Direito dos Contratos*, Vol. II, Coordenador A. Pinto Monteiro, Rei dos Livros, Lisboa, 2016, pp. 63 e ss..

[47] Acerca da publicidade, *vide* María del Lirio Martín García, *La publicidad: su incidencia en la contratación*, Dykinson, Madrid, 2003, pp. 20 e ss..

O Código da Publicidade, reforça ainda que práticas publicitárias enganosas ou desleais prejudicam a relação de consumo, sendo passíveis de sanções, tal como prevê o artigo 11.º. O diploma salienta que a publicidade deve permitir ao consumidor uma decisão esclarecida, devendo as informações essenciais, como preços, condições de reserva e características do alojamento, estar acessíveis de forma evidente e compreensível.

Além disso, o mesmo diploma proíbe expressamente qualquer prática que possa criar expectativas falsas ou confusão, contribuindo para uma maior proteção do consumidor perante ofertas de alojamento que, porventura, não correspondam à realidade, como situações de publicidade enganosa[48].

Assim, as normas pretendem garantir que o mercado seja transparente e confiável, protegendo o consumidor[49] de possíveis abusos e promovendo uma relação comercial mais equilibrada e responsável.

Com o objetivo de reforçar a proteção do consumidor no regime do Alojamento Local, aplica-se também o regime jurídico das práticas comerciais desleais, consagrado no DL n.º 57/2008, de 26 de março[50], que tem por finalidade proteger os consumidores contra práticas enganosas ou agressivas por parte dos profissionais[51].

Neste âmbito, considera-se desleal qualquer prática comercial que se revele contrária à diligência profissional[52] e que seja suscetível de distorcer, de forma substancial, o comportamento económico do consumidor, afetando a sua capacidade de tomar decisões esclarecidas[53].

A aferição desta suscetibilidade deve ter por referência o consumidor médio, tal como prevê o n.º 2 do artigo 5.º do respetivo diploma legal, ou, no caso de práticas dirigidas a um grupo específico, o membro médio desse grupo[54].

---

[48] Cfr. José Engrácia Antunes, *Direito dos Contratos Comerciais*, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 121-122.
[49] Tal como prevê o artigo 12.º do DL n.º 330/90, de 23 de outubro, "a publicidade não deve atentar contra os direitos do consumidor".
[50] Resulta da transposição para o ordenamento jurídico português da Diretiva n.º 2005/29/CE, de 11 de maio, relativa às práticas comerciais desleais das empresas nas relações de consumo *vide* Mafalda Miranda Barbosa, *Lições De Teoria…*, pp. 854 e ss..
[51] A propósito do regime das práticas comerciais desleais *vide* Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, "As Práticas Comerciais Desleais nas Relações de Consumo", *ROA*, ano 71, 2011, pp. 423 e ss.; David Falcão, *Lições de Direito…*, pp. 85 e ss.; José Engrácia Antunes, *Direito do Consumo*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2024, pp. 133 e ss.; Mafalda Miranda Barbosa, *Falta e Vícios Da Vontade Dogmática e Jurisprudência em Diálogo*, 2.ª ed., Gestlegal, Coimbra, 2025, pp. 167-182.
[52] Entendida como o padrão de competência e de diligência que, de forma razoável, se pode exigir a um profissional, tal como prevê o artigo 3.º, al. h) do DL n.º 57/2008, de 26 de março.
[53] *Vide* Sara Fernandes Garcia, "O Conceito De "Consumidor Médio" No Direito Europeu Do Consumidor", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 18, 2022, pp. 593-626.
[54] *Vide* David Falcão, *Lições de Direito…*, pp. 85 e ss..

São igualmente relevantes, para a avaliação da conformidade da conduta profissional, os códigos de conduta aprovados para determinadas atividades, desde que respeitem as disposições legais em vigor.

O DL n.º 446/85, de 25 de outubro, que regula as cláusulas contratuais gerais[55], permite a eliminação de cláusulas abusivas nos contratos de Alojamento Local, especialmente aquelas que contrariem a boa-fé ou que sejam expressamente proibidas por lei.

Este diploma aplica-se a cláusulas pré-elaboradas de forma unilateral, não sujeitas a negociação individual, e destinadas a uma pluralidade de contratos ou destinatários. Exige-se, por isso, que tais cláusulas sejam redigidas de forma clara e legível, proibindo a inclusão daquelas que causem um desequilíbrio significativo em desfavor do consumidor.

Caso o Alojamento Local seja disponibilizado no âmbito de pacotes turísticos, aplica-se igualmente o DL n.º 17/2018, de 14 de fevereiro, que regula as viagens organizadas e os serviços de viagens conexos[56].

Quando os contratos são celebrados à distância ou fora do estabelecimento comercial, aplica-se o DL n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, que transpõe a Diretiva 2011/83/EU do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2011[57] e estabelece os direitos dos consumidores nestas situações[58].

Nos contratos celebrados à distância, a ausência de contacto presencial entre consumidor e profissional, conjugada com a utilização exclusiva de técnicas de comunicação à distância no âmbito de um sistema comercial previamente organizado, confere-lhes um regime próprio, impondo obrigações específicas ao profissional[59].

Já nos contratos celebrados fora do estabelecimento comercial, este são celebrados com a presença física simultânea das partes em local não habitual de venda, assim, o regime procura salvaguardar o consumidor em contextos em que possa estar mais desprotegido à pressão contratual[60].

---

[55] *Vide* Jorge Ribeiro de Faria, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2020, pp. 231-234; Adelaide Menezes Leitão, *Direito do Consumo*, AAFDL, Lisboa, 2023, pp. 423-440; José Engrácia Antunes, *Direito…*, pp. 100 e ss..

[56] Acerca da distinção entre o direito de rejeição e a resolução do contrato de viagem organizada, *vide* Jorge Morais Carvalho, *Direito de Rejeição – Um Novo Direito Do Consumidor*, Almedina, Coimbra, 2025, pp. 152-154.

[57] *Vide* Jorge Morais Carvalho e João Pedro Pinto Ferreira, *Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial – Anotação ao Decreto-Lei N.º 24/2014*, Almedina, Coimbra, 2014, pp. 20 e ss..

[58] Cfr. Iva Carla Vieira, *Guia Prático de Direito Comercial*, 6.ª ed., Almedina, Coimbra, 2025, pp. 475 e ss..

[59] Como o cumprimento da encomenda no prazo de 30 dias e o reembolso em caso de indisponibilidade do bem ou serviço, *vide* David Falcão, *Lições de Direito…*, pp. 125 e ss..

[60] *Vide* Carlos Lacerda Barata, "Contratos Celebrados fora de Estabelecimento Comercial", *Revista de Direito Civil*, n.º 4, 2016, pp. 861-919.

Em ambos os casos, a lei assegura uma proteção reforçada do consumidor, nomeadamente através da consagração do direito de livre resolução[61], de deveres acrescidos de informação pré-contratual e de regras específicas quanto à execução e devolução de prestações.

Relativamente à compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, é aplicável o DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, na medida em que estabelece o regime jurídico aplicável aos contratos celebrados entre consumidores e profissionais, tendo como finalidade assegurar a conformidade dos bens, conteúdos e serviços digitais com o contrato, bem como os direitos do consumidor em caso de falta de conformidade[62].

Este regime transpõe para o ordenamento jurídico nacional a Diretiva (UE) 2019/770 do Parlamento Europeu e do Conselho de 20 de maio de 2019 sobre certos aspetos relativos aos contratos de fornecimento de conteúdos e serviços digitais[63] e a Diretiva (UE) 2019/771 que pretende assegurar o bom funcionamento do mercado interno da União Europeia (UE), proporcionando simultaneamente aos consumidores um elevado nível de proteção, a Diretiva estabelece determinadas regras comuns em matéria de contratos de venda entre vendedores e consumidores.

Neste contexto, merece especial destaque o artigo 44.º do DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, que consagra a responsabilidade do prestador de mercado em linha, prevendo que este pode ser solidariamente responsável com o profissional pela falta de conformidade dos bens, conteúdos ou serviços digitais[64].

Esta responsabilidade solidária verifica-se sempre que o prestador de mercado em linha atue como parceiro contratual do profissional, o que sucede quando exerce uma influência predominante na celebração do contrato com o consumidor[65].

---

[61] *Vide* Sérgio Manuel da Costa Machado, *Do Contrato De Permuta*, Almedina, Coimbra, 2021, pp. 310-312.
[62] *Vide* Cristina Aragão Seia, "O Regime Europeu e Português de Compra e de Venda De Bens, Conteúdos e Serviços Digitais", *Boletim De Ciências Económicas - Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Carlos Lopes Porto*, Vol. LXVI, Tomo III, Coimbra, 2023, pp. 2953-2977.
[63] *Vide* Alexandre L. Dias Pereira, "Os direitos do consumidor de conteúdos e serviços digitais segundo a Diretiva 2019/770", *Revista Electrónica de Direito*, n.º 1, 2020, pp. 136-149, disponível em: https://cij.up.pt//client/files/0000000001/7-artigo-alexandre-dias-pereira1586.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.
[64] Sobre a responsabilidade solidária do prestador de mercado em linha, prevista nos artigos 44.º a 46.º do DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, *vide* Jorge Morais Carvalho, *Compra e Venda e Fornecimento de Conteúdos e Serviços Digirais – Anotação ao Decreto – Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro*, Almedina, Coimbra, 2022, pp. 143-146; Pedro de Albuquerque, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2024, pp. 627-628.
[65] Cfr. David Falcão, "Análise à nova lei das garantias - Dl 84/2021, de 18 de outubro -", *ROA*, ano 81, Vol. III/IV, 2021, pp. 495-541, disponível em: https://portal.oa.pt/media /134330 /david-falcao.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

Tal influência é presumida em situações como a celebração do contrato exclusivamente através da plataforma do prestador, a utilização exclusiva dos seus meios de pagamento, a determinação dos termos contratuais ou do preço, ou ainda quando a publicidade incide essencialmente sobre o próprio prestador[66].

Adicionalmente, o diploma admite a consideração de outros elementos que possam criar no consumidor a legítima perceção de que o prestador de mercado em linha exerce controlo significativo sobre o profissional. Esta norma pretende, assim, reforçar a proteção do consumidor no ambiente digital, responsabilizando os intermediários que assumem um papel relevante na cadeia de comercialização.

Quanto à Lei n.º 63/2019, de 16 de agosto, esta prevê a arbitragem necessária em conflitos de consumo quando o consumidor assim o deseje, sendo aplicável sempre que o valor em causa não ultrapasse os cinco mil euros. Este mecanismo pretende facilitar o acesso dos consumidores à justiça, promovendo a resolução célere, eficaz e económica de litígios de consumo, incluindo aqueles que envolvem serviços de Alojamento Local.

O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local está consagrado no DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Este regime define os requisitos de funcionamento, fiscalização e responsabilidade dos titulares de registo de Alojamento Local, incluindo normas relativas à proteção dos utentes e à garantia da qualidade dos serviços prestados.

Por fim, importa referir o Regulamento (UE) n.º 524/2013, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio de 2013, relativo à resolução de litígios de consumo em linha, com vista a facilitar a resolução extrajudicial de conflitos entre consumidores e profissionais através de plataformas eletrónicas.

Este conjunto de normas e mecanismos demonstra a crescente atenção legislativa e institucional dedicada à proteção dos consumidores no setor do Alojamento Local, equilibrando os interesses económicos dos operadores com os direitos fundamentais dos utentes dos serviços turísticos.

[66] *Ibidem.*

1.4.1 Elementos do conceito de Alojamento Local

Num momento inicial, foi analisada a definição do contrato de Alojamento Local, instrumento jurídico que desempenha um papel fundamental na regulamentação desta atividade[67].

Este contrato caracteriza-se como um acordo oneroso, celebrado entre o titular da exploração do estabelecimento de Alojamento Local e o cliente, com o propósito de fornecer serviços de alojamento temporário. Tal configuração distingue este tipo de alojamento de outras modalidades habitacionais ou turísticas, conferindo-lhe um enquadramento específico no âmbito legislativo.

Entre os elementos essenciais que compõem este contrato, salienta-se, em primeiro lugar, a natureza temporária do alojamento. Este aspeto é crucial para diferenciar o Alojamento Local de arrendamentos de longa duração ou de situações permanentes, estando intrinsecamente ligado ao conceito de estadias breves[68].

Em segundo lugar, exige-se a existência de uma remuneração por parte do consumidor, evidenciando o carácter comercial desta relação, que implica uma troca clara de serviços mediante pagamento.

Por fim, o Alojamento Local não pode ser classificado como um empreendimento turístico, segundo o artigo 2.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto. Este critério tem como objetivo estabelecer uma linha divisória entre os dois regimes, salvaguardando que os estabelecimentos de Alojamento Local mantenham uma natureza distinta e não se confundam com empreendimentos turísticos devidamente licenciados, que possuem requisitos mais abrangentes e específicos.

Esta delimitação normativa assegura não apenas a proteção dos direitos dos consumidores, mas também a organização de um setor dinâmico e em constante crescimento, garantindo a sua compatibilidade com as exigências legais e sociais aplicáveis.

---

[67] *Vide* Adelaide Menezes Leitão, "A proteção dos consumidores no regime do alojamento local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 46 e ss..

[68] *Vide* Ricardo Pastor e Jorge Rivera García, "Airbnb y la intermediación turística. ¿Competición o coopetición? Percepción de los agentes de viajes en España", *Revista Empresa Y Humanismo*, Vol. XXIII, n.º 2, 2020, pp. 107-132.

1.4.2 Classificação de empreendimentos turísticos

Relativamente ao último elemento distintivo do Alojamento Local, que consiste na impossibilidade de este ser qualificado como empreendimento turístico, importa, antes de mais, clarificar o que se entende por empreendimento turístico e o respetivo enquadramento legal[69].

Os empreendimentos turísticos encontram-se regulados pelo regime jurídico aplicável à sua instalação, exploração e funcionamento, consagrado no DL n.º 39/2008, de 7 de março[70]. Este diploma, que tem vindo a ser alterado ao longo do tempo, estabelece os parâmetros e requisitos exigidos a este tipo de estabelecimentos.

Nos termos do artigo 2.º, n.º 1 do DL n.º 39/2008 de 7 de março "consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares". Já o n.º 2 do artigo 2.º do DL n.º 39/2008 de 7 de março, afirma-se que não são considerados empreendimentos turísticos as instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos necessários para serem qualificados como empreendimentos turísticos, enquadrando-se, assim, no regime de Alojamento Local, regulado pelo DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Adicionalmente, as instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem fins lucrativos ou com objetivos exclusivamente de solidariedade social, e cuja utilização seja restrita a grupos limitados, também não são considerados empreendimentos turísticos.

Relativamente às tipologias de empreendimentos turísticos, estas estão enumeradas no artigo 4.º, entre elas incluem-se os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos, os conjuntos turísticos (resorts), os empreendimentos de turismo de habitação, os empreendimentos de turismo no espaço rural, os estabelecimentos hoteleiros, e os parques de campismo e de caravanismo.

Os estabelecimentos hoteleiros constituem uma categoria de empreendimentos turísticos vocacionada para a prestação de serviços de alojamento, podendo incluir, ou não, a oferta de refeições durante a estadia.

---

[69] *Vide* Manuela Patrício, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2019, pp. 60 e ss..

[70] *Vide* Paula Quintas, *op. cit.*, pp. 11-143.

Estes estabelecimentos destinam-se, maioritariamente, a uma utilização diária e oferecem, para além do alojamento, outros serviços acessórios que contribuem para uma melhor experiência do hóspede.

Os estabelecimentos hoteleiros estão organizados em três grupos principais: hotéis, hotéis-apartamentos e pousadas.

Por sua vez, os empreendimentos de turismo de habitação correspondem a estabelecimentos de índole familiar, situados em edifícios antigos pertencentes a proprietários privados, que se distinguem pelo seu interesse arquitetónico, histórico ou artístico e refletem o traço característico de determinada época. Estes imóveis podem incluir solares, palácios e construções semelhantes, estando localizados tanto em áreas rurais como em zonas urbanas.

1.5 Classificação dos estabelecimentos de Alojamento Local

A classificação dos estabelecimentos de Alojamento Local encontra-se prevista no artigo 3.º do DL n.º 128/2014 de 29 de agosto[71]. E de acordo com esta legislação os estabelecimentos de Alojamento Local devem integrar-se numa das seguintes modalidades: moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos[72].

Relativamente à moradia esta corresponde a um edifício autónomo de carácter unifamiliar, por sua vez, a modalidade de apartamento é definida como unidade de Alojamento localizada numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, mantendo, a autonomia funcional e estrutural do mesmo[73].

Quanto ao estabelecimento de hospedagem este consiste no conjunto de quartos integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente. Estes estabelecimentos podem utilizar a denominação de hostel quando a unidade de alojamento predominante for um dormitório, ou seja, quando o número de utentes seja superior ao número de utentes em quarto, e se obedecerem aos restantes requisitos previsto para o efeito com base na Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro.

Por fim, a modalidade de quarto diz respeito ao exercício da atividade de Alojamento Local na própria residência do titular, a qual deve coincidir com o respetivo domicílio fiscal.

---

[71] Cfr. Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, *Alojamento Local, Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 26 e ss..
[72] Cfr. Artigo 3.º, n.º 1, do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto. *Vide* Manuela Patrício, *op. cit*., p. 174.
[73] Cfr. Artigo 3.º, n.º 2 e n.º 3, do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Nesta modalidade, o número máximo de quartos destinados ao alojamento não pode ser superior a três.

Em conclusão, a classificação dos estabelecimentos de Alojamento Local, conforme estabelecido no artigo 3.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, pretende assegurar uma organização clara e funcional deste setor, distinguindo as diferentes modalidades com base nas suas características estruturais e funcionais.

A divisão em moradia, apartamento, estabelecimento de hospedagem (incluindo a possibilidade de ser designado como Hostel) e quartos na residência do titular, permite adaptar a oferta de alojamento às diversas necessidades do mercado e garantir a conformidade com os requisitos legais. Esta tipologia contribui para uma maior transparência na atividade e para a valorização da qualidade e da segurança no setor do turismo.

1.5.1 Limites à capacidade do Alojamento Local

É importante referir que existem limites quanto à capacidade de utentes nos estabelecimentos de Alojamento Local, sendo esta uma das características que os distingue dos empreendimentos turísticos[74]. Esses limites refletem-se na capacidade e dimensão, que, no caso do Alojamento Local, é inferior à dos empreendimentos turísticos, como, por exemplo, no caso dos hotéis.

A capacidade máxima dos estabelecimentos de Alojamento Local é, de um modo geral, limitada a nove quartos e trinta utentes, salvo algumas exceções.

No caso dos Hostels, não existe limite de capacidade, enquanto os quartos em regime de Alojamento Local na residência fiscal do titular[75] estão limitados a um máximo de três. Além disso, a capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local está igualmente condicionada pelas características e pela dimensão dos fogos, não podendo exceder o número obtido pela multiplicação do número de quartos por dois.

No entanto, no caso das modalidades de apartamento e moradia, é permitida a receção de mais dois utentes na sala, de acordo com os critérios definidos pelo Instituto Nacional de Estatística. Além disso, desde que estejam garantidas as condições de habitabilidade, pode ainda ser instalada, em qualquer modalidade de alojamento, até duas camas suplementares destinadas a crianças com idade até aos 12 anos.

---

[74] Cfr. Adelaide Menezes Leitão, *Direito…*, pp. 296-305.

[75] Cfr. Marília Fernandes, *Residência Fiscal e Alojamento Local*, Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, Lisboa, 2018, pp. 93 e ss..

No que respeita aos limites de capacidade aplicáveis aos apartamentos situados no mesmo edifício, cada proprietário ou titular da exploração de Alojamento Local apenas poderá explorar, por edifício, mais de nove estabelecimentos na modalidade de apartamento se esse número não ultrapassar 75% do total de frações que compõem o edifício.

Em síntese, os limites à capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local são um fator essencial na sua regulamentação, diferenciando-os dos empreendimentos turísticos tradicionais. Estes limites visam garantir não apenas a segurança e o conforto dos utentes, mas também a boa convivência com os residentes e a adequada utilização dos imóveis.

1.5.2 Limites legais à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local

Existem limites legais aplicáveis a certas modalidades de estabelecimentos de Alojamento Local, que pretendem garantir a regulação e a harmonização da sua exploração.

No caso da modalidade de apartamentos, conforme referido anteriormente, o proprietário ou titular da exploração de Alojamento Local não pode deter mais de nove estabelecimentos de Alojamento local num mesmo edifício, caso essas frações representem mais de 75% do total de frações do edifício. Este limite encontra-se estipulado no artigo 11.º, n.º 4 e n.º 5 do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

No caso da modalidade de Hostel, quando este se encontra localizado em edifícios constituídos em propriedade horizontal onde coexistam frações destinadas a habitação, é obrigatória a obtenção de autorização por parte do condomínio, conforme estipulado no artigo 4.º, n.º 4 do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Outro limite legal, já anteriormente mencionado, aplica-se à modalidade de quartos. Nesta modalidade, é exigido que os quartos estejam integrados na residência do titular da exploração do Alojamento Local, devendo esta corresponder ao seu domicílio fiscal, conforme previsto no artigo 3.º, n.º 7 do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Adicionalmente, o artigo 15.º-A do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, introduz um limite relacionado com as chamadas áreas de contenção[76]. Este regime prevê que, em determinados territórios, sejam fixadas restrições ao número máximo de estabelecimentos de Alojamento Local que podem ser registados, com o objetivo de assegurar uma gestão equilibrada da oferta e salvaguardar a harmonia social e urbana[77].

[76] *Vide* Manuela Patrício, *op. cit.*, pp.187 e ss..
[77] Cfr. Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, *op. cit.*, pp. 121-129.

Face ao crescimento descontrolado dos pedidos para novos registos de Alojamento Local, as autarquias das principais cidades optaram por criar zonas de contenção, estabelecendo limites ao número de licenças atribuídas.

Esta medida tem como objetivo travar a proliferação de unidades turísticas em áreas onde a sua presença já representa uma fatia significativa da oferta habitacional, procurando assim salvaguardar a identidade dos bairros, mitigar os efeitos da gentrificação e promover tanto o arrendamento a preços acessíveis como o comércio local.

É também importante referir que, nas áreas de contenção definidas nos termos do artigo 14.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de Alojamento Local, conforme estabelecido no n.º 7 do referido artigo.

Os limites legais à exploração de estabelecimentos de Alojamento Local refletem a preocupação das autoridades em equilibrar os interesses económicos do turismo, com a preservação da coesão social e urbana das cidades.

As restrições relativas ao número de unidades por edifício, à necessidade de autorização do condomínio, à exigência de residência no local no caso da modalidade de quartos e à criação de áreas de contenção demonstram um esforço legislativo para evitar a massificação descontrolada do Alojamento Local.

Estas medidas têm como objetivo assegurar que a atividade se desenvolva de forma sustentável, respeitando os direitos dos residentes permanentes, protegendo o mercado habitacional e promovendo um ambiente urbano mais harmonioso.

Assim, o enquadramento legal atual representa um instrumento fundamental para compatibilizar a exploração turística com a qualidade de vida nas comunidades locais.

1.5.3 Requisitos para os estabelecimentos de Alojamento Local

Os requisitos gerais dos estabelecimentos de Alojamento Local encontram-se, essencialmente, consagrados no artigo 12.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto. Esta norma determina que tais estabelecimentos devem apresentar condições adequadas de conservação e funcionamento das suas instalações e equipamentos[78].

[78] Cfr. Jorge Morais Carvalho, *Manual…*, pp. 607-628.

Devem, igualmente, estar ligados à rede pública de abastecimento de água, e nos casos em que tal ligação não exista, é obrigatório dispor de um sistema privativo de abastecimento de água cuja origem esteja devidamente controlada.

Adicionalmente, os estabelecimentos devem dispor de água corrente, tanto quente como fria, e encontrar-se ligados à rede pública de esgotos. Na ausência desta ligação, deverão estar equipados com fossas sépticas devidamente dimensionadas para a capacidade máxima do alojamento, conforme previsto no n.º 1, al. c) do artigo 12.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

No que respeita às unidades de alojamento, estas devem dispor de uma janela ou varanda com comunicação direta para o exterior, garantindo condições apropriadas de ventilação e arejamento e devem estar equipadas com mobiliário, equipamentos e utensílios adequados para a utilização dos hóspedes.

Estes espaços devem dispor de um sistema que impeça a entrada de luz exterior e de portas equipadas com mecanismos de segurança que assegurem a privacidade dos utentes. As instalações sanitárias, por sua vez, devem igualmente garantir a privacidade dos utilizadores e estar munidas de dispositivos de segurança adequados a esse propósito.

Independentemente do tipo de unidade, os padrões de higiene e limpeza devem ser mantidos em níveis elevados[79].

Quanto à regulamentação que prevê as condições de funcionamento e identificação das diversas modalidades de Alojamento Local serão definidas por portaria[80].

Um dos elementos obrigatórios a disponibilizar é o livro de informação, que deve conter as regras internas e os dados sobre o funcionamento do estabelecimento. Este documento deve estar disponível em português e inglês, bem como, pelo menos, em mais duas línguas estrangeiras.

Nos casos em que o estabelecimento se encontre inserido em edifício de habitação coletiva, o livro de informação deve incluir, além das regras internas, o regulamento do condomínio, contendo as práticas e normas relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns, conforme estabelecido no n.º 8 do artigo 12.º do mesmo diploma legal. Nestes casos, o responsável pelo estabelecimento deve ainda facultar ao condomínio o seu contacto telefónico[81].

[79] Cfr. José Luís Bonifácio Ramos, *Manual de Direitos Reais*, 3.ª ed., AAFDL, Lisboa, 2022, pp. 520-527.
[80] Cfr. Jorge Morais Carvalho, *Manual …*, pp. 607-628.
[81] *Ibidem.*

No domínio da segurança, o artigo 13.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, reveste-se de particular importância, ao estabelecer que os estabelecimentos devem cumprir as normas de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do DL n.º 220/2008, de 12 de novembro e da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, ambos na redação em vigor.

Para estabelecimentos com capacidade igual ou inferior a dez utentes, exige-se a existência de um extintor e de uma manta de incêndio, ambos acessíveis aos utilizadores, bem como de um kit de primeiros socorros e da indicação do número nacional de emergência (112), devidamente afixados em local visível[82].

Importa ainda referir que todas as despesas decorrentes de obras realizadas nas partes comuns do edifício, com vista à adaptação ou licenciamento do espaço para Alojamento Local, são da inteira responsabilidade do titular da exploração.

Esta estrutura normativa pretende assegurar que os estabelecimentos de Alojamento Local operam dentro de padrões de qualidade, segurança e legalidade, salvaguardando os direitos dos utentes, dos restantes condóminos e da comunidade envolvente.

1.6 Regras específicas sobre responsabilidade civil

O DL n.º 128/2014, de 29 de agosto estabelece algumas regras quanto à responsabilidade civil, desde logo no artigo 6.º, n.º 2, al. b) que prevê que o titular deve subscrever um termo de responsabilidade à qual assegura a idoneidade do edifício ou da sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis.

O titular "responde, independentemente da existência de culpa" pelos danos causados aos hospedes ou a terceiros decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade, tal como prevê o artigo 16.º, n.º 3 do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Relativamente à responsabilidade solidaria, esta encontra-se prevista no artigo 13.º A, n.º 1, e consiste no facto do titular do Alojamento Local responder solidariamente com os hóspedes "relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade"[83].

Entende-se que este regime facilita o processo de obtenção de indemnização por parte dos lesados, uma vez que não precisam de identificar o hóspede individual responsável pelos

[82] *Idem*, pp. 619.
[83] Cfr. Artigo 13.º A, n.º 1 do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

danos, podendo acionar diretamente o titular do Alojamento Local, que é uma parte mais facilmente identificável e, presumivelmente, com maior capacidade de responder aos pedidos de indemnização.

Assim, podemos entender que este artigo tem como função garantir que os prejuízos causados por hóspedes em unidades de Alojamento Local não ficam sem solução, atribuindo ao titular do Alojamento Local uma responsabilidade objetiva.

Este regime responsabiliza não só os autores diretos dos danos (os hóspedes), mas também o titular, que responde solidariamente e é obrigado a reparar os danos, independentemente de ter causado ou não o prejuízo. Isso protege os interesses dos condóminos e facilita a reparação de danos no contexto de um edifício com unidades de Alojamento Local.

Ainda no artigo 13.º-A do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, o n.º 2 estabelece a obrigatoriedade de o titular da exploração dispor de um seguro multirrisco de responsabilidade civil. Este seguro tem como objetivo o de garantir a cobertura de danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, resultantes do exercício da atividade de prestação de serviços de Alojamento Local[84].

Entende-se que nos casos de roubo ou furto dentro das instalações do Alojamento Local, o titular só é considerado responsável, se não conseguir provar que tomou todas as precauções de segurança razoáveis.

Deste modo, o regime de responsabilidade civil estabelecido pelo DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, revela uma clara intenção do legislador em reforçar a proteção de hóspedes, terceiros e condóminos perante eventuais danos decorrentes da atividade de Alojamento Local.

Ao impor ao titular uma responsabilidade objetiva e solidária, bem como a obrigatoriedade de contratar um seguro multirrisco, assegura-se uma maior responsabilização e profissionalização do setor. Esta abordagem não só garante uma resposta mais célere e eficaz aos lesados, como também contribui para a credibilidade e sustentabilidade do Alojamento Local no contexto urbano e turístico.

[84] O seguro de responsabilidade civil exigido para o Alojamento Local tem como finalidade cobrir os danos, materiais e imateriais, causados a hóspedes e a terceiros no âmbito da prestação de serviços de alojamento. Este seguro cumpre integralmente o disposto no artigo 13.º-A do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, podendo ser contratado em duas modalidades, com um limite mínimo de indemnização de 75.000,00€. Inclui, nomeadamente, a cobertura de elementos como piscinas, e, na ausência de exclusões específicas, tudo o que integra a unidade de alojamento encontra-se abrangido. A sua contratação é obrigatória para os proprietários ou titulares da licença de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local, empreendimentos turísticos ou qualquer entidade que disponibilize alojamento temporário mediante remuneração.

Capítulo II

A Proteção do consumidor nos contratos de Alojamento Local celebrados em plataformas digitais

2.1 Contratos à distância e a proteção do consumidor nas plataformas em linha[85]

Com o avanço da Internet e a proliferação das plataformas digitais, o comportamento do consumidor sofreu profundas transformações[86], especialmente no que concerne ao planeamento e à aquisição de serviços de viagem, como reservas de alojamento e bilhetes de transporte[87].

A emergência das plataformas em linha[88] e a generalização dos contratos celebrados à distância[89] transformaram profundamente a forma como os consumidores interagem com o mercado. Este novo paradigma apresenta vantagens relevantes, como a conveniência e a acessibilidade, mas também levanta desafios importantes em relação à proteção dos direitos dos consumidores.

Estas novas formas de contratação passaram, em regra, a ser enquadradas como contratos à distância[90], tal como previsto no DL n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, que transpõe a

[85] As plataformas em linha em geral fornecem uma interface de utilizador, sistemas de pagamento, e muitas vezes garantias ou seguros para ambas as partes. No direito do consumo, estas plataformas digitais são consideradas prestadoras de serviços, uma vez que facilitam o contrato de hospedagem entre o consumidor e o anfitrião. As plataformas digitais, portanto, não são meros fornecedores de espaço de alojamento, mas sim fornecedores de um serviço que inclui a possibilidade de alojamento, *vide* Joana Campos Carvalho, *Os Contratos Celebrados Através de Plataformas Digitais*, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 20 e ss..

[86] *Vide* Marcial Herrero Jiménez, *Protección Del Consumidor En El Comercio Electrónico Transfronterizo*, Reus Editorial, Madrid, 2023, pp. 219-261; Alberto Hidalgo Cerezo, *Nuevas tendencias de derecho de consumo*, Dykinson, Madrid, 2023, pp. 169-184.

[87] Acerca da contratação eletrónica, *vide* Heinrich Ewald Hörster e Eva Sónia Moreira da Silva, *A Parte Geral Do Código Civil Português*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2024, pp. 536-541.

[88] O legislador estabeleceu a noção do contrato celebrado à distância no artigo 3.º, al. h) da LCCD, descrevendo-o como "o contrato realizado entre o consumidor e o fornecedor de bens ou prestador de serviços, sem a presença física simultânea das partes, integrado em um sistema de venda ou prestação de serviços organizado para o comércio à distância, utilizando exclusivamente uma ou mais técnicas de comunicação à distância até a celebração do contrato, incluindo a própria celebração".

[89] A propósito da temática *vide* Jorge Morais Carvalho e João Pedro Pinto Ferreira, *Contratos Celebrados à Distância e Fora*…, pp. 20 e ss.; Delphine Bazin-Beust, *Droit de la Consummation*, 3.ª ed., Gualino, Issy-les-Moulineaux, 2018, pp. 117 e ss.; Yves Picod, *Droit de la Consommation*, 4.ª ed., Sirey, Paris, 2018, pp. 73 e ss.; David Falcão, *Lições de Direito*…, pp. 125 e ss..

[90] Cfr. A. Pinto Monteiro, "O Novo Regime da Contratação à Distância", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 9, 2015, pp. 11-18; Teresa Moreira, "Novos Desafios para a Contratação à Distância – A Perspetiva da Defesa do Consumidor", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 9, 2015, pp. 19-36; José Engrácia Antunes, *Direito*…, pp. 330 e ss..

Diretiva 2011/83/EU do Parlamento Europeu e do Conselho de 25 de outubro de 2011 relativa aos direitos dos consumidores[91].

Os contratos à distância são celebrados sem a presença física simultânea das partes, utilizando meios de comunicação à distância[92]. Por essa razão, esta modalidade contratual exige uma regulação específica que assegure que os consumidores sejam devidamente informados e protegidos num ambiente digital.

A crescente utilização de plataformas digitais para a celebração de contratos, como aqueles relacionados ao Alojamento Local, demonstra uma evolução significativa na forma de fazer negócios, especialmente no contexto do comércio eletrónico. Essas plataformas funcionam como intermediários que facilitam a relação entre o proprietário do bem ou serviço e o consumidor, tendo como objetivo a oferta e a contratação via Internet.

Um dos aspetos cruciais na proteção do consumidor em contratos à distância diz respeito à transparência das informações fornecidas ao consumidor antes da celebração do contrato.

Assim, a Diretiva (UE) 2019/2161, aprovada pelo Parlamento Europeu e pelo Conselho a 27 de novembro de 2019, veio introduzir alterações significativas a várias Diretivas anteriores, nomeadamente a Diretiva 93/13/CEE do Conselho e as Diretivas 98/6/CE, 2005/29/CE e 2011/83/EU, com o objetivo de reforçar a aplicação e atualizar as normas europeias de proteção dos consumidores[93].

Entre as mudanças mais relevantes está a revisão da Diretiva 2011/83/UE, que passou a incluir o novo artigo 6.º-A. Este artigo estabelece que os operadores de plataformas de comércio eletrónico devem, de forma clara e visível, informar os consumidores sobre se o vendedor atua ou não como profissional. Esta informação deve ser facultada antes de o consumidor celebrar qualquer contrato, permitindo-lhe tomar decisões mais informadas e seguras.

---

[91] Que veio alterar a Diretiva 93/13/CEE do Conselho e a Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho e que revoga a Diretiva 85/577/CEE do Conselho e a Diretiva 97/7/CE do Parlamento Europeu e do Conselho.

[92] Como websites e aplicações móveis, *vide* Fernanda Rebelo, "Contratos celebrados a distância, das vendas por correspondência às plataformas em linha: um novo paradigma na contratação?", *Novo Liber Amicorum Mário Frota - Sempre a Causa dos Direitos dos Consumidores*, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 369-418.

[93] Cfr. Jorge Carita Simão e Sofia Assunção Soares, "Práticas comerciais desleais em geral e em linha: A Diretiva (UE) 2019/2161, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro, a sua transposição parcial para o DL n.º 109-G/2021, de 10 de dezembro, e o reforço da proteção dos direitos dos consumidores", *Estudos de Direito do Consumo*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 649-681.

Isso ajuda a garantir que os consumidores estejam cientes dos seus direitos, especialmente quando interagem com vendedores que não são profissionais, o que pode impactar a aplicação dos direitos de defesa do consumidor[94].

De acordo com o Regulamento (UE) 2019/1150, de 20 de junho de 2019[95], as plataformas em linha têm obrigações específicas quanto à transparência e à informação proporcionada aos usuários. Assim, torna-se essencial que estas ofereçam uma descrição adequada e compreensível dos bens ou serviços complementares, bem como detalhes que permitam ao usuário profissional entender se um bem ou serviço auxiliar está sendo vendido como complementário ao principal[96].

Além disso, devem informar se o próprio usuário profissional poderia também fornecer esses bens ou serviços, promovendo assim uma relação de maior transparência.

Neste cenário, o consumidor muitas vezes encontra-se numa posição de fragilidade, diante de práticas de "*marketing agressivas ou enganosas*"[97] e contratos padronizados, que dificultam uma tomada de decisão ponderada e informada.

Tal como refere GRAVATO MORAIS, "*os bens de consumo são cada vez mais complexos, exigindo especiais cuidados, v.g., ao nível da informação, do esclarecimento sendo que ao consumidor faltam, as mais das vezes, conhecimentos técnicos específicos*", o que reforça a importância de uma proteção eficaz em ambientes digitais[98].

Por outro lado, a relação entre o proprietário do Alojamento Local e a plataforma digital, bem como a responsabilidade em caso de incumprimento contratual, representam desafios adicionais ao mercado digital.

---

[94] A Nova Agenda do Consumidor, da Comissão Europeia de 2020-2025, lançada em resposta aos desafios impostos pela pandemia de covid-19, destacou a necessidade de uma proteção mais robusta no contexto digital. As propostas da agenda enfatizam a importância de um mercado digital transparente e leal, abordando questões como a transformação digital e as exigências específicas de certos grupos de consumidores. Essa abordagem é essencial para que os consumidores possam navegar com segurança e confiança no ambiente online. *Vide* Comissão Europeia, "Nova Agenda do Consumidor - Reforçar a resiliência dos consumidores para uma recuperação sustentável" COM (2020) 696 final, Bruxelas, 2020, disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0696, última consulta a 15 de julho de 2025.

[95] O Regulamento (UE) 2019/1150 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de junho de 2019, foi concebido com o propósito de promover práticas justas e transparentes para os utilizadores profissionais de plataformas de intermediação online. A iniciativa pretende criar um ambiente digital de negócios mais equilibrado, previsível e sustentável, pautado pela confiança mútua. Além disso, busca proporcionar um quadro jurídico sólido que contribua para o bom funcionamento do mercado interno da União Europeia.

[96] Cfr. María Teresa Álvarez Moreno, *La contratación electrónica mediante plataformas en línea: modelo negocial (B2C), régimen jurídico y protección de los contratantes (proveedores y consumidores)*, Reus Editorial, Madrid, 2023, pp. 219 e ss..

[97] *Vide* Jorge Carita Simão e Sofia Assunção Soares, *op. cit.*, pp. 668 e ss..

[98] *Vide* Fernando de Gravato Morais, *Teoria Geral Das Obrigações*, *A relação Jurídica obrigacional Fontes das Obrigações: Contratos*, Vol. I, Editora D'Ideias, Coimbra, 2024, pp. 11 e ss..

GRAVATO MORAIS define ainda que "*na relação jurídica obrigacional de consumo releve-se, especialmente, o seguinte: quanto aos factos jurídicos constitutivos, pode dizer-se que são tipicamente contratos, sem prejuízo de haver lugar à responsabilidade civil*"[99].

Assim, torna-se essencial garantir que haja responsabilização clara diante de eventuais incumprimentos ou práticas ilícitas pelos prestadores de serviços ou plataformas de alojamento.

Este marco regulatório, pretende equilibrar as condições entre as partes, promovendo um ambiente digital mais justo e confiável, onde os consumidores podem exercer seus direitos com maior segurança. Assim, plataformas que atuam como intermediadoras devem garantir que toda a informação relevante seja acessível de forma clara, direta e facilmente visível, incluindo os aspetos relativos à identidade do profissional fornecedor e suas condições contratuais[100].

Portanto, a proteção do consumidor nos contratos à distância requer uma atenção contínua e deliberada, tanto por parte dos legisladores quanto pelos prestadores de serviços. As iniciativas e diretrizes em evolução são fundamentais para criar um ambiente onde os consumidores possam tomar decisões informadas e seguras ao interagir com as plataformas digitais[101].

Esse processo deve ser acompanhado por mecanismos eficazes de supervisão e fiscalização, para garantir a conformidade com as normas vigentes e coibir práticas desleais ou enganosas.

Tal como refere SANDRA PASSINHAS "*a comissão pretende, em particular, combater as práticas comerciais em linha que desrespeitam o direito dos consumidores a fazer uma escolha informada, que tiram abusivamente partido dos seus preconceitos comportamentais ou que distorcem os seus processos de tomada de decisão*"[102].

A regulação da Comissão deve continuar a adaptar-se às novas realidades do mercado digital, garantindo que todos os consumidores, independentemente das suas circunstâncias, sejam tratados de forma justa e equitativa.

---

[99] *Ibidem.*
[100] Cfr. María Teresa Álvarez Moreno, *op. cit.*, pp. 17 e ss..
[101] Sobre as plataformas eletrónicas, *vide* Maria Raquel Guimarães, "As plataformas "colaborativas" enquanto "prestadoras de serviços da sociedade de informação": reflexões à luz da Lei do comércio electrónico e desenvolvimentos recentes", *Economia Colaborativa*, coordenadores Maria Miguel Carvalho e Anabela Susana de Sousa Gonçalves Carvalho, Universidade do Minho Editora, Braga, 2023, pp. 468-498.
[102] Sandra Passinhas, "A proteção do consumidor no mercado em linha", *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Vol. 62, Tomo 2, n.º 1, 2021, pp. 871 e ss..

ADELAIDE MENEZES LEITÃO sublinha, por sua vez, que a Comissão Europeia impôs à plataforma Airbnb a adoção de um conjunto de medidas destinadas a garantir a conformidade com o direito europeu do consumidor. Entre essas exigências, destaca-se a necessidade de maior transparência na apresentação dos preços, garantindo que o valor total, incluindo todas as taxas aplicáveis, seja visível desde o início da pesquisa[103].

Na sua análise, ADELAIDE MENEZES LEITÃO considera ainda que a Comissão classificou como inaceitável a utilização, por parte da Airbnb, de cláusulas abusivas. Entre estas, salientam-se a imposição unilateral do foro competente em caso de litígios e a limitação dos direitos legais fundamentais dos consumidores, nomeadamente o direito de ação contra anfitriões em situações de danos pessoais ou materiais.

A autora sublinha igualmente que ficou estabelecida a obrigatoriedade de comunicação prévia de quaisquer alterações contratuais aos utilizadores da plataforma, impondo-se, em tais situações, a garantia do direito de rescisão, com fundamento em regras claras e equitativas[104].

Conforme reforça ADELAIDE MENEZES LEITÃO, foi ainda exigido que a plataforma Airbnb incluísse uma ligação acessível à plataforma europeia de resolução de litígios em linha, nos termos do Regulamento (UE) N.º 524/2013 do Parlamento Europeu e Do Conselho, de 21 de maio de 2013, regulamento este que tem em vista a resolução de litígios de consumo em linha[105].

Apesar dos progressos registados, a autora assinala que subsistem práticas problemáticas, como a presença de alojamentos sem registo e a tentativa das plataformas de limitar a sua responsabilidade enquanto intermediárias, em prejuízo da proteção dos consumidores.

ADELAIDE MENEZES LEITÃO observa, por fim, que a contratação eletrónica através de plataformas digitais possui uma dinâmica própria, na qual o consumidor, ao aceitar os termos e condições, continua a beneficiar de um conjunto de direitos reforçados pela legislação europeia. Entre esses direitos, destaca-se o acesso a informações completas, a possibilidade de exercer o direito de arrependimento, bem como o direito à documentação do contrato e à receção do bem ou serviço nas condições previamente estipuladas[106].

Dessa forma, o quadro legal tende a garantir que, mesmo num mercado digital de rápida evolução, os direitos do consumidor sejam preservados, incluindo a possibilidade de

[103] Cfr. Adelaide Menezes Leitão, "A proteção dos consumidores…", pp. 46 e ss..
[104] *Ibidem.*
[105] *Ibidem.*
[106] *Ibidem.*

ações judiciais ou mecanismos extrajudiciais, como a mediação e a arbitragem, para resolver litígios de consumo.

A legislação aponta para a necessidade de uma proteção reforçada, que assegure que o consumidor não seja prejudicado devido à assimetria de informações e ao isolamento do momento da contratação, especialmente em plataformas que operam predominantemente de forma digital.

As plataformas, nesse contexto, assumem um papel fundamental ao assegurar que essas informações estejam acessíveis e apresentadas de forma compreensível, fortalecendo a confiança na economia digital.

Podemos assim concluir, que a proteção do consumidor nas plataformas em linha e nos contratos à distância é um campo em constante desenvolvimento, marcado pela necessidade de transparência, informação clara e um regulamento que confira segurança aos consumidores frente às novas dinâmicas de consumo trazidas pela digitalização.

2.1.1 Direitos dos consumidores em contratos celebrados à distância

Os direitos dos consumidores em contratos celebrados à distância estão formalmente protegidos pela LCCD[107], que estabelece um conjunto de obrigações que os empresários devem cumprir antes da celebração do contrato.

Nesse sentido, e conforme previsto no artigo 4.º da LCCD, as informações pré-contratuais devem ser prestadas "em tempo útil e de forma clara e compreensível", permitindo que um consumidor médio as apreenda sem dificuldade.

Neste contexto, SÉRGIO MACHADO[108] destaca que, na contratação digital, o dever de informar assume uma relevância primordial, pois "*o dever de informar na aquisição de bens ou serviços pela Internet implica um reforço da confiança do consumidor, sendo essencial que lhe seja disponibilizada informação precisa e atualizada*".

Este dever de informação abrange aspetos fundamentais, como a identidade do empresário, a descrição das características essenciais do bem ou serviço, e o preço total, incluindo possíveis encargos adicionais, o que contribui para a transparência desejada em tais transações.

---

[107] Cfr. Iva Carla Vieira, *op. cit.*, pp. 475 e ss..

[108] Sérgio Manuel da Costa Machado, "Direitos Digitais Dos Consumidores: A Portabilidade Transfronteiriça De Conteúdos e a Proibição Do Geoblocking", *Yearbook E-TEC*, Centro de Investigação em Justiça e Governação, Universidade do Minho, Braga, 2024, pp. 75-95.

Além das informações gerais, existem também "informações adicionais" que devem ser fornecidas, conforme estabelecido nos artigos 4.º-A e 4.º-B da LCCD. Estas incluem informações relacionadas aos direitos dos consumidores, como o direito de desistência, que deve ser claramente indicado ao consumidor, bem como os mecanismos de reporte de avaliações falsas ou abusivas.

Tal abordagem além de pretender facilitar a decisão de compra, pretende também garantir mecanismos que protejam os consumidores de práticas comerciais desleais.

A exigência de que os prestadores de mercados em linha comuniquem de forma transparente os principais critérios que influenciam a ordenação das propostas dirigidas ao consumidor representa um avanço relevante no enfrentamento da desinformação no comércio digital.

Como mencionado por JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES o prestador deve indicar que a comparação entre propostas não deve ser interpretada como um desconto, mas sim como resultado de diferentes circunstâncias subjacentes. Esta clarificação promove uma maior transparência no processo de decisão de compra. Tal obrigação pretende garantir que o consumidor compreenda as opções disponíveis, bem como os motivos pelos quais determinadas ofertas são destacadas[109].

Essa obrigação tem como finalidade assegurar que o consumidor seja capaz de comparar produtos de forma efetiva, compreender as características reais do bem ou serviço em causa e tomar uma decisão informada, prevenindo, deste modo, desequilíbrios contratuais e práticas desleais suscetíveis de o prejudicar.

Neste contexto, torna-se particularmente relevante a disciplina aplicável aos contratos celebrados à distância, os quais exigem o cumprimento de requisitos específicos. De acordo com o artigo 3.º, al. h), da LCCD, estes contratos são definidos como aqueles celebrados sem a presença física simultânea das partes, recorrendo-se, para o efeito, a técnicas de comunicação à distância.

Essa definição marca a necessidade de uma regulamentação especial para esses contratos, reforçando que os consumidores devem ser informados de maneira a garantir seus direitos e facilitar decisões de compras conscientes e seguras, essenciais em um ambiente digital cada vez mais prevalente, tal como referido anteriormente.

Neste âmbito, entendeu-se que o poder de escolha conferido ao consumidor, entre optar pela plataforma digital ou pela agência de viagens, é um elemento bastante positivo.

[109] *Vide* José Engrácia Antunes, "Os contratos à distância", *Cyberlaw By Cijic*, n.º 12, 2024, pp. 12-53.

Contudo, essa liberdade de escolha não está isenta de riscos, sobretudo no que respeita à transparência das condições contratuais e à responsabilização dos diferentes intervenientes.

Desde logo, coloca-se a questão de saber qual a posição jurídica assumida por estas plataformas digitais, se estas serão meras intermediárias ou não, uma vez que, na realidade o consumidor, não sabe com quem está a celebrar o contrato.

E perante esta incerteza, surge uma outra questão fundamental, que se prende em saber quem é que, em caso de incumprimento contratual, deverá ser responsabilizado? Ou seja, se surgirem problemas com a passagem aérea, a responsabilidade recairá sobre a companhia aérea ou sobre a plataforma digital? E no caso de transtornos com a estadia, quem deverá ser responsabilizado, o proprietário do alojamento ou o titular da plataforma digital?

Relativamente a esta mera intermediação das plataformas digitais[110] que resulta numa certa dúvida por parte do consumidor em saber com quem esta a contratar.

Tal dúvida faz com que seja necessário que haja uma identificação clara de quem é o profissional, de modo a garantir uma proteção para o consumidor, o que acaba por muitas vezes não acontecer, uma vez que certas plataformas não colocam em contacto os profissionais com os consumidores e sim consumidores entre si levando a que se destrua então aqui a ligação entre "*produção e consumo*"[111].

Como já se referiu, por vezes o consumidor não sabe ao certo com quem esta a contratar, uma vez que na maioria das situações estamos perante relações trilaterais[112]. Pois estas plataformas acabam por utilizar em conjunto com os empreendimentos turísticos, com os titulares dos alojamentos locais e até com as companhias aéreas, certas cláusulas contratuais gerais[113] muito desvantajosas aos consumidores quando estes desejam queixarem-se dos serviços prestados e de exercer os seus direitos.

SÉRGIO MACHADO a este propósito reforça que o acesso generalizado à Internet aumentou a vulnerabilidade dos consumidores, que se encontram numa posição de desigualdade "*necessitando de proteção adicional e de mais informação*"[114].

---

[110] Cfr. Bram Devolder, *The Platform Economy, Unravelling the Legal Status of Online Intermediares*, Intersentia, Cambridge, Antwerp, Chicago, 2019, p. 83, refere-se a esta mera intermediação como uma categoria contratual triangular.

[111] Adelaide Menezes Leitão, "Plataforma em linha, Alojamento Local e Proteção dos Consumidores…", pp. 423-440.

[112] As relações trilaterais ou triangulares no âmbito de plataformas digitais de Alojamento Local envolvem essencialmente três partes principais: o consumidor (hóspede), o fornecedor do alojamento (anfitrião) e a plataforma digital que facilita a interação entre eles. Neste contexto, as plataformas digitais funcionam como intermediárias, oferecendo um espaço online onde os anfitriões podem listar os seus alojamentos e os consumidores podem procurar e reservar estadias, *vide* Joana Campos Carvalho, *op. cit.*, pp. 27.

[113] Cfr. Carlos Ferreira de Almeida, *Contratos I*, 7.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022, pp. 182 e ss..

[114] Sérgio Manuel da Costa Machado, "Direitos Digitais…", p. 86.

Neste contexto, importa referir que, no domínio das plataformas em linha de grande dimensão, a União Europeia aprovou o Regulamento (UE) 2022/2065, de 19 de outubro de 2022, conhecido como Digital Services Act, que revoga parcialmente e atualiza a Diretiva 2000/31/CE de 8 de julho de 2000[115]. O Regulamento dos Serviços Digitais tem como finalidade estabelecer um quadro jurídico uniforme para os serviços digitais no espaço europeu, aplicável às redes sociais, mercados digitais e outras plataformas online[116].

Este regulamento pretende, em particular, dar resposta às implicações do funcionamento das plataformas digitais, com especial enfoque na proteção dos direitos dos consumidores, na transparência algorítmica, na responsabilidade sobre conteúdos ilegais e na segurança digital.

Nos termos do artigo 3.º, al. i) do Digital Services Act, entende-se por plataforma em linha "*um serviço de alojamento virtual que, a pedido de um destinatário do serviço, armazene e difunda informações ao público, a menos que essa atividade seja um elemento menor e meramente acessório de outro serviço ou uma funcionalidade menor do serviço principal e que, por razões objetivas e técnicas, não possa ser utilizado sem esse outro serviço, e que a integração desse elemento ou dessa funcionalidade no outro serviço não constitua uma forma de contornar a aplicabilidade do presente regulamento*"[117].

Um ponto essencial do regulamento consiste na obrigação de que os prestadores de serviços intermediários designem um ponto único de contacto eletrónico, a fim de garantir comunicações diretas com as autoridades competentes dos Estados-Membros, o Comité Europeu para os Serviços Digitais e a Comissão Europeia, conforme estabelecido nos artigos 11.º e 12.º do Digital Services Act.

Adicionalmente, nos termos do artigo 13.º, os prestadores que não tenham estabelecimento na EU, mas disponibilizem serviços no seu território são obrigados a nomear, por escrito, um representante legal sediado num dos Estados-Membros em que operem.

---

[115] Anteriormente designada por Proposta de Regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho relativo a um mercado único de serviços digitais (Regulamento Serviços Digitais) e que altera a Diretiva 2000/31/CE o Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho de 2000 relativa a certos aspetos legais dos serviços da sociedade de informação, em especial do comércio eletrónico, no mercado interno, *vide* Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Digital Services Act (DSA), O Regulamento Europeu 2022/2065 Sobre Serviços Digitais*, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 9-29.

[116] Regulamento (UE) 2022/2065 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de outubro de 2022 relativo a um mercado único para os serviços digitais e que altera a Diretiva 2000/31/CE (Regulamento dos Serviços Digitais), disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022R2065, última consulta a 4 de agosto de 2025.

[117] *Vide* Adelaide Menezes Leitão, "Plataforma em linha, Alojamento Local e Proteção dos Consumidores…", pp. 423-440.

No que respeita às plataformas em linha de muito grande dimensão aplicam-se obrigações reforçadas, como a publicação periódica de relatórios de transparência, a realização de auditorias independentes, a disponibilização de repositórios publicitários acessíveis e a obrigação de mitigação de riscos sistémicos, como a disseminação de desinformação ou conteúdos ilegais.

Por outro lado, a União Europeia adotou também o Regulamento (UE) 2022/1925, de 14 de setembro de 2022, conhecido como Digital Markets Act, o qual não se confunde com o Digital Services Act. O Digital Markets Act estabelece um conjunto de regras destinadas exclusivamente às plataformas que atuam como gatekeepers, ou seja, grandes empresas que controlam o acesso a mercados digitais e que podem impor práticas comerciais desleais a utilizadores e concorrentes[118].

No entanto CANI FERNÁNDEZ[119], entende que o previsto no Digital Markets Act levanta preocupações ao nível da inversão do ónus da prova relativamente aos "gatekeepers"[120], e deverá ser articulado com o Direito da Concorrência da União Europeia. Acrescenta-se que a regulação digital não deve incidir apenas sobre os "gatekeepers", mas também sobre plataformas de menor dimensão, sobretudo no setor do Alojamento Local, que apresenta riscos específicos para os consumidores.

Assim, o Digital Services Act e o Digital Markets Act[121], constituem instrumentos normativos autónomos, mas inter-relacionados, aprovados no âmbito da política digital da União Europeia, cuja finalidade é assegurar um ordenamento jurídico mais coerente, transparente e equitativo para o funcionamento das plataformas digitais no mercado interno.

Por fim, sublinha-se que, apesar de muitas plataformas digitais operarem a partir de jurisdições fora da UE, estão juridicamente obrigadas a cumprir estas normas quando disponibilizam serviços a utilizadores europeus, devendo designar representantes legais e respeitar

---

[118] *Vide* Aurelien Portuese, "The Digital Markets Act: European Precautionary Antitrust*"*, *ITIF- Information Technology and Innovation Foundation*, 2021, pp. 21 e ss., disponível em: https://www2.itif.org/2021-digital-markets-a4.pdf., última consulta a 15 de julho de 2025.

[119] Cfr. Cani Fernández, "A New Kid on the Block: How Will Competition Law Get Along With The DMA?", *Journal of European Competition Law & Practice*, Vol. 12, n.º 4, 2021, pp. 271–272, disponível em https://doi.org/10.1093/jeclap/lpab020, última consulta a 15 de julho de 2025.

[120] Podemos considerar que "gatekeepers" são entidades ou indivíduos que controlam o acesso a determinados mercados ou recursos. No contexto das plataformas em linha, os gatekeepers são as grandes empresas tecnológicas que operam plataformas digitais, como motores de busca, redes sociais, ou sistemas operativos, que funcionam como pontos de acesso essenciais para negócios e consumidores. Estes gatekeepers têm a capacidade de afetar significativamente o acesso ao mercado e podem exercer influência sobre outros operadores económicos que dependem dessas plataformas para alcançar os consumidores. Estas consistem assim em plataformas em linha de muita grande dimensão, *vide* Aurelien Portuese, "The Digital Markets Act…", pp. 21 e ss..

[121] Cfr. Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Digital Services Act (DSA)…*, pp. 9-29.

as obrigações de proteção de dados, de transparência e de responsabilidade, nos termos do Digital Services Act do Digital Markets Act e do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados[122].

2.2 Relação entre o proprietário do Alojamento Local e o titular da plataforma em linha

A relação entre o proprietário do Alojamento Local e o titular da plataforma em linha, é marcada por uma responsabilidade compartilhada, bem como uma interdependência nos serviços oferecidos.

De acordo com JORGE MORAIS CARVALHO, "*considera-se que a plataforma e o profissional são parceiros contratuais sempre que aquela exerça uma influência predominante na celebração do contrato*". Isso indica que a plataforma não é apenas um intermediário, mas desempenha um papel ativo na facilitação do contrato entre o proprietário do Alojamento Local e o consumidor[123].

Esta relação é muitas vezes estruturada juridicamente por meio de contratos distintos, mas interligados, que estabelecem obrigações como a divulgação do alojamento, o apoio na definição do preço da reserva e o controlo da fiabilidade dos hóspedes.

Caracteriza-se por uma dependência interna, numa estrutura triangular[124], que envolve o proprietário, o hóspede e a plataforma. A validade e eficácia de cada contrato dependem da vigência do contrato principal de alojamento, reforçando a interdependência jurídica e económica entre as partes.

Essa dinâmica confere à plataforma uma responsabilidade significativa sobre a qualidade e a conformidade do serviço oferecido, sendo que a sua influência pode definir não apenas as condições comerciais, mas também afetar a experiência do consumidor.

Neste sentido, observa-se uma crescente tendência de regulamentação da relação entre plataformas digitais e proprietários de imóveis, com o objetivo de reforçar a legalidade e a transparência no setor.

A título de exemplo, na Comunidade Valenciana foi implementado um acordo com plataformas como o Airbnb e o Booking, impedindo a divulgação de alojamentos que não estejam legalmente registados como turísticos[125].

---

[122] *Vide* Graça Canto Moniz, *Manual de Introdução à Proteção de Dados Pessoais*, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 7 e ss..
[123] Jorge Morais Carvalho, *Manual…*, pp. 128 e ss..
[124] Cfr. Cláudia Madaleno, *op. cit.*, pp. 49-76.
[125] *Vide* Luis Moreno Izquierdo, Ana Ramón Rodríguez, María Jesús Such Devesa, "Turismo…", pp. 107-119.

Esta medida demonstra o esforço das autoridades em garantir que apenas imóveis devidamente autorizados sejam disponibilizados, promovendo a concorrência leal e protegendo os consumidores.

A relação entre o proprietário do Alojamento Local e a plataforma é, na sua maioria, de natureza contratual de prestação de serviços, na qual, a plataforma atua como intermediária entre o proprietário e o consumidor. Essa relação é regida por condições gerais de uso, que estipulam deveres e responsabilidades, como publicação de anúncios, comissões, cancelamentos e requisitos legais.

Embora a plataforma se apresente geralmente como mero intermediário tecnológico, ela poderá assumir responsabilidades mais amplas caso exerça controle direto sobre a gestão do imóvel ou sobre a veracidade das informações divulgadas.

Nesse contexto, CLÁUDIA MADALENO entende que a plataforma atua frequentemente como mandatária, agindo por conta do proprietário para facilitar o aluguer, promovendo o alojamento e controlando a fiabilidade dos hóspedes. Esta função reforça o seu envolvimento direto na relação contratual[126].

É igualmente relevante considerar que a obrigação financeira da plataforma para com o proprietário só se concretiza em caso de reserva efetiva, o que significa que o pagamento apenas ocorre quando há uma transação concluída, e não meramente pela publicação do anúncio[127].

Além disso, a questão da informação clara e acessível é crucial nesse relacionamento, as informações que levem a induzir o consumidor médio a acreditar que os bens ou serviços objeto do contrato são fornecidos pela própria plataforma e devem ser tratadas com atenção. Isso implica que o proprietário do Alojamento Local precisa garantir que a informação apresentada na plataforma seja fiel e não crie expectativas erradas sobre o serviço.

A falta de clareza pode resultar em problemas legais tanto para o proprietário quanto para a plataforma, já que ambos podem ser vistos como responsáveis por possíveis mal-entendidos por parte dos consumidores. As plataformas têm também a obrigação de assegurar a transparência relativamente aos termos do contrato e às cláusulas aplicáveis.

JORGE MORAIS CARVALHO menciona que "*os termos do contrato celebrado com o consumidor são essencialmente determinados pelo prestador de mercado em linha*"[128], o que destaca a importância da plataforma em moldar os termos da relação contratual.

---

[126] Cfr. Cláudia Madaleno, *op. cit.*, pp. 68 e ss..
[127] *Ibidem.*
[128] Jorge Morais Carvalho, *Manual*…, pp. 128 e ss..

Tal situação levanta questões relevantes quanto ao poder negocial do proprietário do Alojamento Local, o qual poderá encontrar-se vinculado às condições impostas unilateralmente pela plataforma, sobretudo em cenários em que a sua visibilidade e acesso à clientela dependem diretamente da intermediação que esta proporciona.

A responsabilidade do proprietário incide, primordialmente, sobre a veracidade e legalidade do anúncio, bem como sobre a qualidade do imóvel e o cumprimento das normas locais aplicáveis, incluindo os requisitos de licenciamento, segurança e higiene.

A plataforma, por sua vez, deve assegurar que as informações estejam corretas, atualizadas e em conformidade com a legislação, além de garantir a proteção de dados e o cumprimento das normas de defesa do consumidor[129].

Outras regiões, como a Comunidade de Madrid, têm seguido esta mesma lógica, adotando normas como o Decreto 79/2014, de 10 de julho[130], que impõe limites ao número de noites permitidas e obriga os proprietários a registarem formalmente os seus imóveis.

Estas iniciativas demonstram um esforço para formalizar a relação entre as partes, garantindo que os proprietários cumpram as exigências legais e fiscais, sob pena de sanções. Através dessas ações, procura-se promover um modelo de alojamento colaborativo mais estruturado, onde as responsabilidades de ambas as partes são mais claras e equilibradas.

A jurisprudência e a regulamentação europeia apontam que, salvo nos casos em que a plataforma age com má-fé ou tem papel ativo na gestão do Alojamento Local, ela não responde pelos incumprimentos do proprietário. No entanto, em casos em que haja envolvimento direto, como controle da apresentação ou da reserva, a responsabilidade pode ser partilhada.

Essa relação deve ser gerida de forma a equilibrar os interesses de ambas as partes, reconhecendo que a proteção do consumidor deve prevalecer.

JORGE MORAIS CARVALHO refere que "*o Regulamento dos Serviços Digitais não é um diploma de direito do consumo no sentido clássico do conceito*", sublinhando que, embora as plataformas exerçam um papel ativo, a proteção dos consumidores necessária deve ser considerada de maneira abrangente.

---

[129] Cfr. María Teresa Álvarez Moreno, *op. cit.*, pp. 69 e ss..

[130] Cfr. Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid disponível em https://gestiona.com unidad.madrid/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=8631&cdestado=P&eli=true#no-back-button, última consulta a 15 de julho de 2025. *Vide* Juan Flaquer Riutort, "Luces Y Sombras En La Regulación Del Alquiler Turístico Vocacional", *Plataformas Digitales: Aspectos Jurídicos*, Aranzadi, Pamplona, 2021, pp. 171-191; Juan Pablo Murga Fernández, "Propiedad Horizontal y Viviendas Turísticas La Experiencia del Derecho Espanõl em Tiempos Recientes", *Propriedade Horizontal Jornadas*, Gestlegal, Coimbra, 2022, pp. 7-49.

A construção de um vínculo mais responsável entre plataformas e proprietários, como se observa nas práticas regulatórias referidas, contribui para que o mercado digital funcione de forma mais ordenada e sustentável.

A relação ultrapassa os limites de uma mera interação comercial e assume contornos jurídicos cada vez mais sólidos, orientados para o cumprimento das normas legais e para a defesa dos interesses dos consumidores e dos operadores legítimos do setor.

Assim, a dinâmica entre o proprietário do Alojamento Local e a plataforma em linha precisa estar alinhada com os direitos do consumidor, garantindo que as obrigações contratuais sejam claras, justas e equilibradas para proteger todas as partes envolvidas

2.3 Responsabilidade em caso de incumprimento contratual

No contexto das relações trilaterais de comércio, particularmente nas transações efetuadas através de plataformas digitais, a determinação da responsabilidade em caso de incumprimento contratual pode ser complexa[131].

Em geral, a responsabilidade recai sobre a parte com a qual o consumidor celebrou o contrato, no entanto, a natureza e os termos do contrato, bem como as representações feitas pela plataforma, podem influenciar a atribuição de responsabilidade[132].

Assim, no caso de problemas com uma passagem aérea adquirida através de uma plataforma digital, a responsabilidade primária será, em princípio, da companhia aérea, pois é ela quem efetivamente presta o serviço de transporte e com quem o consumidor tem um contrato de transporte[133].

No entanto, se a plataforma digital atuou de forma a criar uma expectativa legítima de que seria responsável por assegurar o cumprimento do contrato ou se houve alguma

[131] Plataformas digitais como Airbnb e Booking.com, trazem à novos desafios na proteção dos consumidores. Essas empresas digitais desempenham um papel de intermediárias na relação entre proprietários e consumidores, mas também podem influenciar diretamente na qualidade dos serviços oferecidos, na segurança e na resolução de conflitos. A responsabilidade dessas plataformas e até que ponto elas devem ser responsabilizadas por eventuais problemas enfrentados pelos consumidores são questões de extrema importância a serem abordadas, *vide* Mafalda Miranda Barbosa, "Responsabilidade contratual e extracontratual das plataformas digitais", *Revista de Direito da Responsabilidade*, ano 5, 2023, pp. 1147-1175; Gabriele Pereira Bueno e Alexandre Nowicki, "A responsabilidade civil das plataformas digitais", *Revista Direito UTP*, Vol. 5, n.º 8, 2024, pp. 71-87; Mafalda Miranda Barbosa, "Responsabilidade civil das plataformas digitais", *II Bienal de Direito de Vila de Conde*, coordenação Maria do Rosário Epifânio, Almedina, Coimbra, 2025, pp. 59-84.

[132] Cfr. Marcel Leonardi, *Responsabilidade civil dos provedores de serviços de Internet*, Editora Juarez de Oliveira, São Paulo, 2005, pp. 12 e ss..

[133] Cfr. Regulamento (CE) n.° 261/2004 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de fevereiro de 2004, que estabelece regras comuns para a indemnização e a assistência aos passageiros dos transportes aéreos em caso de recusa de embarque e de cancelamento ou atraso considerável dos voos e que revoga o Regulamento (CEE) n.° 295/91.

representação enganosa da sua parte, podemos entender que pode haver espaço para a sua responsabilização, dependendo, no entanto, das circunstâncias específicas do caso e dos termos do contrato estabelecido entre o consumidor e a plataforma.

Este cenário é especialmente relevante quando analisamos plataformas como Booking ou Trivago, que, embora se autodefinam como meros intermediários ou comissários, muitas vezes operam como verdadeiros prestadores do serviço principal.

Na prática, estas plataformas podem "*tratar de eludir o cumprimento da normativa sectorial*"[134], complexificando ainda mais a atribuição de responsabilidades diretas em casos de incumprimento.

No caso específico de plataformas como o Airbnb, a questão da responsabilidade contratual adquire contornos ainda mais complexos, sendo objeto de controvérsia jurídica e regulatória[135].

Embora estas plataformas frequentemente se posicionem como meras intermediárias da relação entre anfitrião e hóspede, o seu envolvimento na operacionalização do serviço pode implicar deveres adicionais, nomeadamente no que toca à gestão de riscos e à transparência das informações prestadas.

Segundo BEATRIZ BENÍTEZ-AURIOLES, os principais envolvidos implementaram estratégias próprias de comunicação para defender os seus interesses, o que revela uma disputa existente quanto à imputação de responsabilidade em casos de falhas no serviço prestado[136].

Relativamente a transtornos com a estadia, a responsabilidade pode recair sobre o proprietário do alojamento, uma vez que é com este que o consumidor celebra o contrato de alojamento.

Contudo, é comum que estas plataformas incluam nas suas condições de utilização cláusulas de "*exoneração de responsabilidade*", procurando limitar o seu papel a simples canais de contacto. Ainda assim, na prática, podem exercer uma influência considerável na forma como o serviço é disponibilizado e operacionalizado[137].

---

[134] Lucía del Saz Domínguez, "La contratación turística mediante plataformas digitales", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.º 45, 2023, pp. 171-180. A autora destaca que essas plataformas frequentemente adotam estratégias ou inserem cláusulas que dificultam a aplicação das normas legais voltadas à proteção do consumidor, à transparência e à equidade nas relações comerciais do setor. Tal conduta manifesta-se, por exemplo, por meio de declarações enganosas, cláusulas contratuais abusivas ou pela apresentação como meras intermediárias, quando, na realidade, exercem funções que demandariam maior sujeição à regulamentação vigente.
[135] *Vide* Beatriz Benítez-Aurioles, "Estrategias de comunicación: Airbnb versus hoteles", *Revista Internacional De Relaciones Públicas*, Vol. VIII, n.º 16, 2018, pp. 47-66.
[136] *Ibidem.*
[137] *Ibidem.*

Além disso, podem surgir responsabilidades associadas à gestão de conteúdos publicados, como comentários ou avaliações falsas, cuja permanência sem controlo pode configurar um ato ilícito e gerar danos ao proprietário ou a terceiros. A omissão na eliminação de avaliações difamatórias ou enganosas pode, portanto, originar responsabilidade da plataforma.

Como refere LUCÍA SAZ DOMÍNGUEZ, o Booking "*afirma que o consumidor celebra um contrato na sua plataforma, mas não mantém vínculo com ele*"[138]. Este tipo de posicionamento é juridicamente contestável, uma vez que, cabe aos tribunais avaliar a verdadeira natureza da relação contratual e, por conseguinte, identificar quem deve ser responsabilizado em caso de incumprimento.

De igual modo, o titular da plataforma pode ser responsabilizado em situações de falha na divulgação correta do alojamento ou no controlo da fiabilidade dos hóspedes, sobretudo quando tais falhas resultam em prejuízo para os utilizadores. O dever de agir com boa-fé[139] e lealdade implica também obrigações de comunicação clara e transparente, sendo que omissões ou condutas prejudiciais podem ter consequências jurídicas.

A plataforma digital, a menos que tenha assumido expressamente alguma responsabilidade contratual ou tenha agido de forma a induzir em erro o consumidor, normalmente não será responsável pelo incumprimento do contrato de alojamento.

Contudo a plataforma pode ter responsabilidades no que diz respeito à correta informação sobre o preço final a pagar, impostos e taxas, conforme o princípio da transparência informativa[140].

No entendimento de CARLOS LASARTE, a responsabilidade contratual em serviços turísticos tende a recair sobre o organizador ou prestador do serviço, ou seja, o autor entende que nos contratos de viagem, é o organizador quem acaba por assumir a obrigação principal pela correta execução da experiência[141].

Caso o incumprimento derive de uma atuação de um fornecedor ou intermediário específico, este pode ser responsabilizado, embora o organizador possa responder em primeira linha e, posteriormente, exercer direito de regresso contra o agente causador da falha.

---

[138] Lucía del Saz Domínguez, *op. cit.*, pp. 171-180

[139] *Vide* Henrique Sousa Antunes, *op. cit.*, pp. 128 e ss..

[140] Cfr. Ac. do TRC de 27-02-2008, proc. n.º 1377/07.2TBGRD, Rel. Fernando Ventura, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

[141] *Vide* Carlos Lasarte, *Manual sobre protección de consumidores y usuário*, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 188 e ss..

As divergências entre o carácter colaborativo ou comercial da atividade também são fonte de controvérsia quanto à responsabilidade, especialmente nos casos em que a linha entre utilizador e fornecedor profissional não está claramente definida[142].

A título de exemplo, cidades como Barcelona já adotaram medidas regulatórias restritivas, limitando a atuação de plataformas em determinadas zonas, o que demonstra o esforço em clarificar o papel de cada interveniente e a quem cabe responder perante o consumidor[143].

Importa ainda referir que, em qualquer dos casos, se o consumidor se sentir lesado, pode recorrer aos tribunais competentes para fazer valer os seus direitos, sendo que a competência internacional dos tribunais portugueses será determinada de acordo com as regras aplicáveis, como o Regulamento (UE) n.º 1215/2012, de 12 de dezembro de 2012 relativo à competência judiciária, ao reconhecimento e à execução de decisões em matéria civil e comercial.

As associações de defesa do consumidor podem também intervir em defesa dos direitos coletivos dos consumidores.

Neste contexto, ganha relevância o enquadramento jurídico presente em determinadas legislações estrangeiras, como a normativa de origem alemã, onde se prevê que os contratos de viagens devam ser considerados, na sua essência, como contratos com o operador turístico, independentemente das alegações das plataformas digitais.

O artigo 651.º, al. a) do Bürgerliches Gesetzbuch, por exemplo, estabelece que "*o contrato de viagem combinado obriga o empresário a fornecer ao viajante um pacote turístico*" [144]. Esta perspetiva reforça a necessidade de clarificar o papel de cada interveniente na cadeia do serviço turístico, sobretudo para garantir uma resposta eficaz em casos de incumprimento ou falhas múltiplas.

Concluindo assim que a responsabilização em caso de incumprimento contratual nas relações trilaterais de comércio dependerá da análise concreta do contrato estabelecido entre as partes.

Uma delimitação precisa das obrigações de cada entidade envolvida: fornecedor, plataforma e consumidor, é essencial para garantir a proteção dos direitos dos utilizadores e

---

[142] *Vide* Paula Castaños Castro, *Derechos y Deberes de los Consumidores en los Hoteles*, Dyckinson, Madrid, 2015, pp. 137-202.

[143] *Vide* Agustin Cocola-Gant e Antonio Lopez-Gay, "Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona", *Urban Studies*, Vol. 57, n.º 15, 2020, pp. 3025–3043.

[144] *Vide* Matthias Fervers, *German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Books 1-3, Article-by-Article Commentary*, Vol. I, coordenadores Gerhard Dannemann e Reiner Schulze, Beck, München, 2020, pp. 1210-1223.

evitar o enfraquecimento das garantias jurídicas face à crescente presença das plataformas digitais no setor turístico.

A evolução legislativa e jurisprudencial neste domínio continua em construção, refletindo tensões entre interesses comerciais, políticas regulatórias locais e os direitos fundamentais dos consumidores.

2.4 Desafios do mercado digital para os contratos de consumo no Alojamento Local

O mercado digital trouxe inovações significativas para o setor de Alojamento Local, revolucionando a forma como os consumidores interagem com os serviços e os contratam.

Com o surgimento de plataformas digitais, como a Airbnb, a dinâmica do mercado tradicional de alojamento foi alterada, permitindo que os fornecedores de serviços de hospedagem alcancem um público mais vasto. No entanto este fenómeno também trouxe novos desafios no que respeita à proteção dos consumidores, conforme já abordado anteriormente.

Nesse contexto, salienta-se a crescente complexidade jurídica da atuação dessas plataformas, cuja função vai além da mera intermediação, exigindo uma análise mais aprofundada sobre o grau de controlo que exercem sobre a oferta e a contratação dos serviços disponibilizados[145].

A distinção entre um papel passivo, como simples canal de comunicação, e uma posição ativa, com responsabilidade direta sobre o conteúdo e as condições contratuais, é essencial para aferir as suas obrigações legais.

Entres as diversas questões que surgem neste novo enquadramento, destaca-se a responsabilidade das plataformas digitais em assegurar o cumprimento das normas do direito do consumo.

Um dos principais desafios enfrentados pelos consumidores no contexto do Alojamento Local é a falta de clareza nas cláusulas contratuais, uma vez que, muitos contratos de prestação de serviços celebrados através destas plataformas contêm cláusulas que permitem ao fornecedor alterar unilateralmente as condições do serviço, comprometendo a confiança do consumidor.

Essa assimetria de informação entre o prestador de serviço e o consumidor constitui uma preocupação relevante, sobretudo num mercado tão dinâmico e desregulado, onde alterações aos termos contratuais podem ocorrer sem a devida justificação.

---

[145] Cfr. Francisco González de Audicana Zorraquino, *Derecho de los consumidores y comercio electrónico*, Wolters Kluwer, Madrid, 2021, pp. 50 e ss..

Além disso, a transparência na apresentação das informações é frequentemente insuficiente, assim, a legislação exige que os consumidores sejam informados, de forma clara, sobre a identidade dos fornecedores, as condições contratuais, os preços e as garantias oferecidas.

Contudo, a realidade prática revela a existência de falhas sistemáticas nesse processo, com anúncios imprecisos, dados incompletos e até mesmo ofertas fraudulentas, dificultando o exercício pleno dos direitos dos consumidores.

Além da falta de clareza nas cláusulas contratuais, o direito do consumidor é frequentemente desafiado pela modularidade e pela natureza dos conteúdos digitais. A facilidade de atualização e modificação de ofertas, que é característica deste tipo de mercado, pode resultar em incoerências entre o que foi prometido no momento da contratação e o que efetivamente é oferecido.

Isso levanta questões sobre a aplicabilidade das normas de conformidade em relação a serviços que muitas vezes não possuem um preço monetário claro, utilizando, em vez disso, dados pessoais como contraprestação.

Outro ponto importante a ser considerado é a responsabilidade solidária das plataformas digitais[146].

Embora a legislação de alguns Estados-Membros já tenha avançado nesse sentido, estabelecendo que plataformas como a Airbnb podem ser consideradas parceiras contratuais do profissional que oferece o serviço de alojamento, a efetiva aplicação dessa norma ainda carece de fiscalização rigorosa.

Em Portugal, por exemplo, consagrou-se a responsabilidade solidária da plataforma digital "*quando esta exerce influência predominante na celebração do contrato*"[147], o que reforça a proteção do consumidor em situações onde o prestador de mercado em linha controla de forma relevante a formação do vínculo contratual.

A situação torna-se ainda mais delicada quando se observa a fragmentação e insuficiência de muitos dos regimes legais aplicáveis ao Alojamento Local, o que contribui para a dificuldade de supervisão e aplicação eficaz da lei.

Isso é especialmente problemático quando se lida com práticas irregulares, como a camuflagem de atividades comerciais ou a oferta de alojamento clandestino, que comprometem a confiança dos consumidores e afetam negativamente a concorrência.

---

[146] *Vide* María Angustias Díaz Gómez, "Reflexiones en torno a la responsabilidad de las plataformas electrónicas de economía colaborativa", *Revista de Estudios Europeos*, n.º 70, 2017, pp. 27-68.
[147] Jorge Morais Carvalho, *Manual*…, pp. 128 e ss.. Cfr. artigos 44.º a 46.º do DL n.º 84/2021, de 18 de outubro.

A ausência de um sistema de garantias que proteja o consumidor em caso de incumprimento por parte do prestador ou do próprio intermediário digital representa um vazio regulatório que pode ser explorado por fornecedores que não atuam de boa-fé.

Diante desses desafios, é imprescindível avançar no fortalecimento da regulação do setor digital, com normas mais claras e instrumentos eficazes de fiscalização. A definição de responsabilidades mais rigorosas para as plataformas digitais, aliada à adaptação constante às transformações tecnológicas, representa um passo fundamental para assegurar uma relação de consumo mais equilibrada e protegida.

Por fim, a questão da proteção dos consumidores na era digital exige um olhar atento para as especificidades desse novo mercado. As tecnologias disruptivas têm um impacto profundo na relação de consumo, exacerbando a vulnerabilidade dos consumidores ao criá-los um cenário onde é difícil avaliar a qualidade dos serviços prestados e compreender plenamente os seus direitos[148].

Nesse cenário, torna-se urgente promover um ambiente digital mais justo e transparente, em que consumidores, prestadores e plataformas operem sob regras claras, responsabilidade bem definida e mecanismos eficazes de reparação.

A necessidade de regulamentação que acompanhe essa evolução tecnológica torna-se cada vez mais evidente, procurando garantir que os direitos dos consumidores sejam preservados mesmo em um ambiente digital de constantes mudanças e incertezas.

[148] *Ibidem.*

Capítulo III

A problemática do Alojamento Local em fração autónoma destinada a habitação

3.1 O relevo do título constitutivo da propriedade horizontal

A propriedade horizontal tem vindo a assumir um papel de destaque no contexto jurídico e urbano contemporâneo, especialmente face às dinâmicas habitacionais e turísticas que afetam os centros urbanos.

O regime jurídico da propriedade horizontal, previsto no Código Civil, tem como objetivo equilibrar os interesses individuais dos condóminos com a gestão coletiva dos edifícios[149], o que se torna particularmente relevante quando surgem novos fenómenos de ocupação, como o Alojamento Local em edifícios de propriedade horizontal.

Neste contexto, torna-se essencial compreender os fundamentos legais da propriedade horizontal e os limites que o título constitutivo impõe ao uso das frações autónomas[150].

Assim, e tal como resulta do artigo 1414.º do Código Civil, a propriedade horizontal refere-se à divisão legal de um edifício único em diversas unidades autónomas, que compartilham e usufruem de determinados elementos, áreas ou serviços destinados ao uso coletivo pelos condóminos[151]. Este regime caracteriza-se pela divisão do edifício em frações autónomas, cada uma com a sua própria titularidade e a compropriedade das partes comuns do edifício[152].

---

[149] Cfr. Maria Olinda Garcia, "Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local", *Revista Electrónica de Direito*, 2017, pp. 1-29, disponível em https://cij.up.pt/client/files/0000000001/5626.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

[150] Cfr. Carla Furtado Ribeiro, *O Alojamento Local em Fracção Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico*, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 25 e ss..

[151] Esse regime também pode ser estendido a conjuntos de edifícios próximos que estejam funcionalmente interligados, desde que possuam áreas comuns destinadas ao uso coletivo de todas ou de algumas unidades que os integram. O artigo 1438.º-A do Código Civil prevê a possibilidade de adaptação das regras da propriedade horizontal a esses casos, assegurando que a gestão e a utilização das partes comuns sejam reguladas de forma eficiente, promovendo a convivência harmoniosa entre os proprietários das frações, mesmo em situações de maior complexidade estrutural.

[152] *Vide* Ac. do TRE de 25-02-2021, proc. n.º 818/19.0T8PTM, Rel. Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

A propriedade horizontal é regulada por um conjunto de regras entre as quais: o título constitutivo da propriedade horizontal, o regulamento do condomínio e as deliberações da assembleia de condómino[153].

Desse modo, a propriedade horizontal pode ser constituída por meio de diferentes formas: o negócio jurídico, a usucapião, a decisão administrativa ou uma decisão judicial proferida em ação de divisão da coisa comum ou em processo de inventário tal como estabelece o artigo 1417.º n.º 1 do Código Civil[154].

Relativamente ao negócio jurídico unilateral este é o mais utilizado na constituição da propriedade horizontal, uma vez que é o próprio e único proprietário do edifício que determina a sua divisão e o seu fim[155].

O título constitutivo tem eficácia *erga omnes*, uma vez que determina o estatuto da propriedade horizontal, ou seja, as regras resultantes destas declarações negociais "*adquirem uma força normativa ou reguladora vinculando, desde que registadas, os futuros adquirentes das frações, independentemente do seu assentimento*"[156].

Podemos considerar o título constitutivo como uma forma de permitir "*saber, previamente, a quem vai adquirir o imóvel, o seu estatuto*"[157], uma vez que este desempenha um papel central na organização do uso das frações de um edifício, estabelecendo os fins e as limitações de cada unidade, como o uso habitacional ou comercial[158].

A sua observância é fundamental para evitar conflitos legais e garantir a convivência entre os condóminos.

A utilização de frações habitacionais autónomas como Alojamento Local tem sido um tema que levanta várias discussões e opiniões divergentes e esta questão torna-se ainda mais pertinente, uma vez que o legislador permitiu a instalação de estabelecimentos de

---

[153] Sobre a hierarquia destes elementos, *vide* Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, p. 59 e ss..

[154] *Vide* António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil XIV*, 2.ª Parte, Almedina, Coimbra, 2022, pp. 637 e ss..

[155] Divisão esta que pode ser realizada na fase de construção ou numa fase posterior, *vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *Alojamento local e uso da fração autónoma*, Almedina, Coimbra, 2018, p. 39.

[156] *Idem*, p. 41.

[157] *Ibidem.*

[158] Quando a atividade de Alojamento Local não estiver prevista no título, a sua introdução pode implicar a necessidade de uma alteração formal, frequentemente sujeita à deliberação da assembleia de condóminos, *vide* Vítor Palmela Fidalgo, "A Intervenção do Condomínio na Regulação do Alojamento Local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 117-132.

Alojamento Local, quando cumpridos alguns requisitos legais em frações ou prédios licenciados para qualquer uso[159].

Tal decisão levanta a dúvida de saber se o legislador teria intencionalmente relativizado[160] o regime da propriedade horizontal no que se refere ao Alojamento Local.

É importante salientar que a discussão sobre o fim do título constitutivo, isto é, se o uso previsto para as frações é habitacional, comercial ou outro, surge especificamente no contexto da propriedade horizontal. No caso do Alojamento Local em moradias unifamiliares, essa problemática não se coloca, justamente porque não há frações autónomas nem um título constitutivo a delimitar o uso das mesmas.

A questão ganha relevância apenas quando se trata de edifícios submetidos ao regime da propriedade horizontal, em que o título constitutivo define expressamente a afetação de cada fração, sendo comum que essa afetação seja exclusivamente habitacional.

A questão debatida na doutrina[161] consiste em determinar se é permitida a utilização de uma fração destinada a habitação, localizada em propriedade horizontal cujo título constitutivo define o uso habitacional, para a atividade de Alojamento Local, tal questão tem gerado divergências jurisprudenciais[162], com a existência de diferentes decisões judiciais, refletindo, assim, a coexistência de dois pontos de vista distintos sobre a matéria[163].

Uma das perspetivas entende que não há qualquer impedimento na utilização de uma fração destinada a habitação para a realização de Alojamento Local, este entendimento

---

[159] Cfr. Artigo 6.º, al. a) do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

[160] O legislador promoveu um regime facilitador do regime do Alojamento Local, uma vez que não há qualquer controlo preventivo, existe apenas um procedimento simplificado que consiste numa mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara territorialmente competente, comunicação essa realizada no Balcão Eletrónico Único. Assim para o legislador basta uma autorização de utilização ou título de utilização valido, significa que o legislador tinha a intenção "*de tornar desnecessário o desencadeamento de um procedimento administrativo de alteração das autorizações de utilização que já existiam, estando apenas preocupado que o edifício ou fração onde a atividade se vai instalar seja legal…*", *vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit.*, pp. 31-33.

[161] *Vide* Jorge Pinto Furtado, "Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal", *Revista de Direito Civil*, n.º 3, 2017, pp. 529-574; Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit*., pp. 39 e ss.; Sandra Passinhas, "O Alojamento Local e o Uso de Frações Autónomas", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 133-150.

[162] *Vide* Ac. do TRP de 15-09-2016, proc. n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Rel. Aristides Rodrigues de Almeida; Ac. do TRL de 20-10-2016, proc. n.º 12579/16.0T8LSB.L1-8, Rel. Ilídio Sacarrão Martins, todos disponíveis em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

[163] Por um lado, há quem entenda que o Alojamento Local não desvirtua o uso habitacional da fração, já que continua a servir como espaço de estadia temporária. Esta visão considera que o conceito de habitação deve ser interpretado de forma flexível *vide* Ac. do STJ, de 28-03-2017, proc. n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, Rel. Salreta Pereira, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025. Por outro lado, existe uma perspetiva mais restritiva, segundo a qual a exploração de Alojamento Local, por se tratar de uma atividade económica, rompe com o fim habitacional definido no título constitutivo, sendo, por isso, considerada uma utilização indevida da fração *vide* Ac. do STJ, de 22-03-2022, proc. n.º 24471/16.4T8PRT.P1S2-A, Rel. Fátima Gomes, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

fundamenta-se na interpretação dos conceitos de habitação e alojamento, bem como na análise das circunstâncias práticas e das disposições legais aplicáveis[164].

Segundo esta primeira visão, o uso para Alojamento Local é compatível com a finalidade habitacional, pois ambos compartilham elementos essenciais relacionados ao modo como o espaço é ocupado[165].

O conceito de habitação é amplo e envolve atividades como dormir, descansar e guardar pertences pessoais, esses mesmos atos também caracterizam o uso de uma fração para Alojamento Local. Ainda que o Alojamento Local seja temporário e disponibilizado através de um contrato de prestação de serviços[166], isso não altera a essência do uso da fração.

A diferença está no regime de utilização e na duração, mas não no tipo de atividade realizada no local, que continua a ser o habitacional.

Além disso, a legislação que regula o Alojamento Local pressupõe no artigo 6.º-B do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto**,** que o espaço utilizado para essa finalidade é compatível com as normas gerais aplicáveis às frações habitacionais[167]. Essa compatibilidade é reforçada pela ausência de uma exclusão explícita de tal uso nos títulos constitutivos da propriedade horizontal, salvo disposição contrária expressa[168].

Assim, desde que sejam cumpridas as normas de idoneidade do espaço e as regulamentações aplicáveis, não há razão legal para considerar o Alojamento Local incompatível com o uso habitacional[169].

Outro aspeto importante deste primeiro ponto de vista é a ponderação dos interesses envolvidos. Por um lado, está o direito do proprietário de utilizar a sua fração de forma

---

[164] *Vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit.*, pp. 34-38.
[165] Cfr. Ac. do TRP de 15-09-2016, proc. n.º 4910/16.5T8PRT-AP1, Rel. Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025 e Ac. do TRP, de 27-04-2017, proc. n.º 13721 /16.7T8PRT.P1, Rel. Ana Lucinda Cabral, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[166] O contrato de prestação de serviços é apenas um meio pelo qual o espaço é disponibilizado a terceiros, não definindo por si só o âmbito ou as características do uso do espaço.
[167] Nos termos do artigo 6.º-B do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação introduzida pelo DL n.º 76/2024, de 23 de outubro, é admissível a exploração de alojamento local em frações autónomas destinadas a habitação, salvo se tal uso estiver proibido no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante. Ainda assim, a assembleia de condóminos pode aprovar, por maioria representativa de dois terços da permilagem, uma deliberação com efeitos futuros que proíba a instalação de novos estabelecimentos de Alojamento Local, tratando-se de uma proibição superveniente, tal como prevê o n.º 5 do artigo 6.º-B, ou, com maioria simples da permilagem, solicitar ao presidente da câmara municipal o cancelamento do registo de um Alojamento Local já existente, com fundamento em perturbações reiteradas da normal utilização do prédio nos termos do n.º 6, *vide* Ac. do TRP, de 28-04-2025, proc. n.º 104/23.1T8VCD.P1, Rel. Ana Paula Amorim, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025 e Ac. do TRL, de 04-02-2025, proc. n.º 4966/23.4T8FNC.L1-7, Rel. Luís Filipe Pires De Sousa, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[168] *Vide* José Luís Bonifácio Ramos, *Manual de…*, pp. 520-527.
[169] *Vide* Ac.do TRP de 15-09-2016, proc. n.º 4910/16.5T8PRT-AP1, Rel. Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

legítima e economicamente vantajosa, como no caso de disponibilizá-la para Alojamento Local. Por outro lado, há o interesse dos condóminos em manter a segurança, a tranquilidade e a convivência no edifício.

No entanto, eventuais conflitos decorrentes da utilização do espaço podem ser resolvidos por meio de outros mecanismos legais, como a proteção do direito ao sossego e à paz, sem que seja necessário restringir preventivamente o uso da fração para Alojamento Local.

Por fim, entende-se que a utilização temporária por turistas não apresenta diferenças substanciais em relação ao uso habitual de uma fração por proprietários ou arrendatários.

A convivência com turistas pode até gerar menos impacto em termos de barulho ou distúrbios do que outras situações comuns de habitação, como a presença de famílias numerosas ou grupos com uma vida social intensa.

Portanto, o uso para Alojamento Local é visto como uma extensão natural e legítima do uso habitacional[170].

Relativamente à segunda perspetiva[171], esta defende que, quando o título constitutivo estabelece que a fração se destina a habitação, tal vinculação deve ser respeitada, não podendo ser atribuída à unidade um uso diferente, como o Alojamento Local, tal como prevê o artigo 1422.º, n.º 2, al. c) do Código Civil.

Este entendimento fundamenta-se na ideia de que a afetação habitacional pressupõe um uso essencialmente estável e contínuo, associado à residência e à vivência diária, em oposição à natureza transitória e rotativa da atividade de Alojamento Local[172].

Argumenta-se, assim, que o conceito de habitação implica a existência de um espaço destinado a servir de residência permanente ou, pelo menos, a um centro de vida doméstica estável, sendo essa a expectativa legítima dos condóminos ao adquirirem frações num edifício predominantemente habitacional[173].

Em contrapartida, o Alojamento Local caracteriza-se como uma atividade de prestação de serviços, que implica uma elevada rotatividade de ocupantes, o que pode ter impacto na vivência dos restantes moradores, nomeadamente ao nível do ruído, da segurança e da tranquilidade do edifício.

---

[170] Cfr. Ac. do TRP de 15-09-2016, proc. n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Rel. Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025, refere: "*se no título constitutivo da propriedade horizontal apenas se estabelece que determinada fracção se destina à habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário a afecte a Alojamento Local de turistas*".

[171] *Vide* Jorge Pinto Furtado, *op. cit.*, pp. 529-574; Vítor Palmela Fidalgo, *op. cit.*, pp. 117-132.

[172] *Vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit.*, pp. 55 e ss..

[173] Cfr. Ac. do TRL de 20-10-2016, proc. n.º 12579/16.0T8LSB.L1-8, Rel. Ilídio Sacarrão Martins, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Acresce ainda que o regime fiscal e administrativo aplicável ao Alojamento Local distingue esta atividade do arrendamento habitacional, enquadrando-a na prestação de serviços e impondo o cumprimento de obrigações específicas, tais como o registo na Autoridade Tributária e a sujeição ao regime de IVA[174].

Segundo o artigo 4.º, n.º 1, al. h) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, os rendimentos obtidos pela exploração de estabelecimentos de Alojamento Local constituem rendimentos empresariais e profissionais, o que reforça a sua natureza de atividade comercial distinta do mero arrendamento de imóveis residenciais[175].

Tal como refere PAULA ROSADO PEREIRA[176] ao contrário do arrendamento habitacional, cuja legislação é mais permissiva e possui regras específicas para contratos de locação residencial, o Alojamento Local é considerado uma atividade de prestação de serviços, incluindo serviços complementares como limpeza e receção, conforme previsto na legislação aplicável[177].

Essa diferenciação implica que o proprietário ou explorador de Alojamento Local deve cumprir processos administrativos obrigatórios, nomeadamente o registo na Autoridade Tributária, para garantir a regularidade perante o fisco e assegurar a legalidade da atividade exercida.

Além disso, a atividade de Alojamento Local encontra-se sujeita ao regime de IVA, dependendo do volume de receita e de determinadas condições de faturação, como também previsto na legislação vigente.

Essa obrigatoriedade pretende assegurar a tributação adequada dos serviços prestados, não apenas na vertente do rendimento, mas também na sua cadeia de produção e consumo, distinguindo-se assim do arrendamento habitacional, que geralmente está isento de IVA sob determinadas condições. A sujeição ao regime de IVA é uma das obrigações específicas que os operadores do Alojamento Local devem observar, reforçando a sua caracterização como atividade comercial sujeita às regras fiscais aplicáveis.

Por fim, essa distinção entre Alojamento Local e arrendamento habitacional também reflete na necessidade de cumprimento de obrigações acessórias, como a emissão de faturas ou recibos legalmente regulamentados, o cumprimento de requisitos de segurança e higiene,

[174] Cfr. Paula Rosado Pereira, "Tributação dos rendimentos do alojamento local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 163-184.
[175] *Ibidem.*
[176] *Idem*, pp. 165 e ss..
[177] Cfr. DL n.º 128/2014, de 29 de agosto com uma última alteração pelo DL n.º 76/2024, de 23 de outubro.

bem como a comunicação de dados à Autoridade Tributária, garantindo a transparência fiscal da atividade.

O Alojamento Local configura-se como uma atividade regulada, submetida a um conjunto de obrigações específicas que visam garantir um maior controlo e uma tributação adequada. Essa característica distingue-o do arrendamento habitacional tradicional, o qual se encontra sujeito a um regime jurídico mais genérico e, nesse domínio, menos oneroso.

Este enquadramento reforça a ideia de que o Alojamento Local não se confunde com o uso habitacional, aproximando-se mais de uma exploração económica com características comerciais[178].

No Ac. do STJ de 22-03-2022, ficou estabelecido que, quando o título constitutivo da propriedade horizontal determina expressamente que determinada fração se destina a habitação, essa afetação deve ser respeitada. Consequentemente, o proprietário fica impedido de utilizar a fração para fins de Alojamento Local[179].

Esta segunda posição sustenta que qualquer desvio da finalidade inicialmente estabelecida constitui uma violação das normas da propriedade horizontal, sujeita às consequências previstas na lei, incluindo a obrigação de repor a fração ao seu uso original.

O referido acórdão uniformizou a jurisprudência ao determinar que a exploração de Alojamento Local numa fração destinada a habitação viola o fim fixado no título constitutivo da propriedade horizontal.

A decisão baseou-se no disposto no artigo 1422.º, n.º 2, al. c) do Código Civil, que proíbe os condóminos de atribuir às suas frações um uso que contrarie o fim definido no título constitutivo da propriedade horizontal.

Dessa forma, o STJ entendeu que, a qualificação de uma fração como "habitacional" deve ser interpretada de forma restritiva, excluindo atividades de exploração económica, como o arrendamento temporário a turistas.

O argumento central da decisão assenta na distinção entre o uso habitacional e a atividade comercial uma vez que o Alojamento Local, ao envolver uma elevada rotatividade de utilizadores e a prestação de serviços típicos da hotelaria, como limpeza e gestão de reservas, descaracteriza a finalidade estritamente residencial da fração.

---

[178] Cfr. Jorge Pinto Furtado, *op. cit.*, pp. 529-574.
[179] Cfr. Ac. do STJ, de 22-03-2022, proc. n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A, Rel. Fátima Gomes, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025; também designado por Ac. STJ n.º 4/2022, de 10 de maio, publicado em Diário da República, disponível em www.dr.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[179] Cfr. Jorge Pinto Furtado, *op. cit.*, pp. 529-574.

Além disso, a decisão considerou os potenciais impactos negativos para os demais condóminos, incluindo a perda de estabilidade e segurança no edifício, resultante do constante fluxo de novos ocupantes.

A interpretação do Ac. do STJ de 22-03-2012, reforça a posição dos condóminos que desejam preservar a natureza habitacional dos seus prédios e estabelece um obstáculo significativo para a exploração de Alojamento Local em edifícios de propriedade horizontal.

Perante tal entendimento, torna-se essencial verificar previamente o título constitutivo da propriedade e, se necessário, obter o consentimento dos restantes condóminos antes de iniciar qualquer atividade de arrendamento de curta duração.

Dessa forma, o STJ reflete a necessidade de equilibrar direitos e interesses dentro de um condomínio, protegendo tanto o direito dos proprietários de utilizarem os seus imóveis como o direito dos restantes condóminos à preservação do ambiente residencial.

Mais do que um entrave à atividade económica, a decisão deste acórdão impõe critérios mais rigorosos para garantir que a exploração do Alojamento Local não comprometa a harmonia e o bem-estar dentro dos edifícios de habitação.

Assim sendo, verifica-se uma evidente divergência na jurisprudência portuguesa quanto à interpretação do Regime Jurídico do Alojamento Local, especialmente quando analisado em conjunto com outros institutos jurídicos relevantes, como o da propriedade horizontal.

Essa disparidade de entendimentos no ordenamento jurídico nacional tem levado à formulação de soluções distintas para situações semelhantes, refletindo a complexidade e a necessidade de uma maior harmonização na aplicação dessas normas.

A doutrina apresenta também posições divergentes sobre a compatibilidade entre o Alojamento Local e o uso habitacional previsto no título constitutivo da propriedade horizontal[180].

Enquanto alguns juristas consideram que o Alojamento Local se distancia da habitação tradicional por envolver uma atividade comercial, outros defendem que a utilização habitacional da fração pode abranger essa modalidade de arrendamento temporário.

[180] Cfr. Aristides Rodrigues de Almeida, "A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local", *Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, 2017, pp. 4 e ss., disponível em https://cij.up.pt//client/files/0000000001/2625.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

Desde logo, PINTO FURTADO que argumenta que o Alojamento Local é essencialmente distinto do uso habitacional, pois se insere no âmbito de um ato comercial, contrastando com a habitação de carácter civil[181].

Já ISABEL MENÉRES CAMPOS sustenta que, apesar de o título constitutivo poder permitir o Alojamento Local, este uso pode ser restringido ou vedado pelo regulamento do condomínio[182].

ABÍLIO NETO, por sua vez, entende que uma fração licenciada para habitação pode ser utilizada para Alojamento Local sem que isso implique uma mudança de finalidade relevante no regime da propriedade horizontal[183].

FERNANDA PAULA OLIVEIRA, SANDRA PASSINHAS e DULCE LOPES sustentam que o Alojamento Local constitui uma prestação de serviços e, por isso, não se enquadra automaticamente no conceito de habitação definido no título constitutivo da propriedade horizontal[184].

No entanto, reconhecem que a legislação específica da atividade permite a sua exploração em frações habitacionais, desde que cumpridos os requisitos legais[185].

Entendem que a prestação de serviços inerente ao Alojamento Local diferenciasse do mero uso habitacional, pois envolve uma atividade organizada para o fornecimento temporário de alojamento a turistas. No entanto, a compatibilidade entre o Alojamento Local e o uso habitacional de frações autónomas não é automática, dependendo da interpretação do título constitutivo e da aceitação ou restrição imposta pelo condomínio[186].

Consideram que o DL n.º 128/2014 de 29 de agosto, pretendeu regulamentar essa atividade, facilitando o seu registo e funcionamento, mas sem impor aos condóminos a obrigação de aceitar o Alojamento Local nas suas frações. Pelo contrário, o diploma preservou a possibilidade de os condomínios restringirem esse uso, atribuindo-lhes o ónus de reagir caso considerem que a atividade interfere com os seus direitos[187].

Do ponto de vista jurídico, o debate insere-se na tensão entre a segurança jurídica dos proprietários, que adquiriram frações para habitação com base num determinado estatuto

[181] Cfr. Jorge Pinto Furtado, *op. cit.*, pp. 556 e ss..
[182] Cfr. Isabel Menéres Campos, "Anotação ao Acórdão do STJ de 28 de março de 2017 (Alojamento Local)", *Cadernos de Direito Privado*, n.º 58, 2017, p. 50.
[183] Cfr. Abílio Neto, *Manual da Propriedade Horizontal*, 4.ª ed., Ediforum, Lisboa, 2015, p. 247.
[184] *Vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit.*, pp. 63 e ss..
[185] *Ibidem.*
[186] *Ibidem.*
[187] *Ibidem.*

legal, e a necessidade de adaptação da legislação às dinâmicas do turismo e do mercado imobiliário.

O Tribunal Constitucional enfatiza que qualquer alteração legislativa deve respeitar o princípio da proteção da confiança, evitando mudanças abruptas que onerem excessivamente os titulares de direitos adquiridos[188].

Assim, a posição de FERNANDA PAULA OLIVEIRA, SANDRA PASSINHAS e DULCE LOPES é confirmada pela análise crítica do regime jurídico, o Alojamento Local não se enquadra no conceito tradicional de habitação, no entanto a atual legislação viabiliza a sua exploração em frações habitacionais, desde que respeitados os limites impostos pelo condomínio e a regulamentação aplicável[189].

O equilíbrio entre a promoção do turismo e a proteção dos direitos dos condóminos permanece um desafio regulatório e interpretativo.

Diante dessas divergências doutrinárias e jurisprudenciais, observa-se que, embora o uso habitacional não inclua necessariamente a exploração do Alojamento Local, a legislação em vigor admite essa prática.

Assim, enquanto não houver uma harmonização mais clara entre o Regime Jurídico do Alojamento Local e o regime da propriedade horizontal, a controvérsia tende a persistir, exigindo uma análise criteriosa caso a caso.

Diante das diversas perspetivas analisadas, entende-se que o Alojamento Local pode, de facto, ser compatível com a finalidade habitacional das frações em propriedade horizontal.

Uma vez que, o conceito de habitação não se restringe ao carácter permanente da ocupação, mas sim à forma como o espaço é utilizado para suprir necessidades essenciais de moradia, como repouso e abrigo, assim, a utilização temporária por turistas não descaracteriza essa essência[190].

Além disso, a inexistência de uma proibição legal expressa[191] e a possibilidade de equilibrar os interesses dos proprietários e dos condóminos por meio de outros mecanismos

---

[188] Cfr. Ac. do TC, de 30-10-1990, proc. n.º 309/88, Rel. Sousa Brito, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[189] *Idem*, pp. 60 e ss..
[190] Cfr. Ac. do STJ, de 28-03-2017, proc. n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, Rel. Salreta Pereira, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[191] Se o regulamento do condomínio, integrante do título constitutivo, proibir expressamente o uso das frações para atividades de prestação de serviços, a instalação de um estabelecimento de Alojamento Local numa fração autónoma destinada à habitação violaria essas normas, configurando um ato ilícito, *vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit.*, pp. 73 e ss.; Sandra Passinhas, "O Alojamento Local…", pp. 133-150.

reforçam a legitimidade do Alojamento Local. Eventuais impactos na convivência devem ser tratados caso a caso, sem que isso implique uma restrição genérica e preventiva ao uso das frações para essa finalidade.

Portanto, o Alojamento Local deve ser reconhecido como uma forma legítima de aproveitamento das frações habitacionais, desde que respeitadas as normas aplicáveis e os direitos dos demais condóminos.

O proprietário de uma fração autónoma tem o direito de propriedade exclusiva sobre essa unidade e, em princípio, pode afetá-la a Alojamento Local, desde que tal não contrarie o título constitutivo da propriedade horizontal.

Todavia, conforme estabelece o n.º 1 do artigo 1419.º do Código Civil, qualquer modificação do título constitutivo exige a unanimidade dos condóminos, o que representa uma limitação relevante ao exercício pleno do direito de propriedade.

O condomínio, através das deliberações da assembleia de condóminos, pode regular o uso, fruição e conservação das partes comuns e das frações autónomas, mas tais regulamentos não podem impor restrições ao conteúdo do direito de propriedade que não resultem do título de constituição da propriedade horizontal ou a que o condómino não tenha dado o seu consentimento[192].

O proprietário de uma fração autónoma destinada a habitação tem o direito de a afetar a Alojamento Local, a menos que o título constitutivo ou o regulamento do condomínio não o permitam de forma expressa. Contudo, os regulamentos do condomínio ou deliberações da assembleia não podem impor restrições arbitrárias ou ilegais ao uso das frações autónomas que venham a restringir o direito de propriedade, que se encontra consagrado no artigo 1305.º do Código Civil.

Importa destacar que o artigo 1419.º do Código Civil, confere aos condóminos um certo grau de ingerência sobre a propriedade alheia, na medida em que a imposição de restrições não exige unanimidade, bastando a ausência de oposição para que a deliberação seja válida.

[192] Trata-se, portanto, de uma restrição de natureza privada imposta ao poder de disposição dos condóminos sobre as suas frações. Esta limitação não decorre de imposições legais, mas sim da vontade coletiva dos condóminos reunidos em assembleia, *vide* Rui Pinto Duarte, *A Propriedade Horizontal*, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 70 e ss..

3.2 Direitos dos condóminos face ao Alojamento Local

Uma questão que se coloca é a de saber quais os direitos que assistem aos condóminos face à exploração de um Alojamento Local numa determinada fração em propriedade horizontal, uma vez que a entrada e saída constante de hóspedes pode provocar um certo incómodo para estes.

De acordo com o posicionamento de ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA[193] poderá haver comportamentos excessivos e perturbadores por parte dos hóspedes, que afetam o sossego e o conforto dos restantes moradores[194]. Pois é notório que o ambiente de férias vivido pelos turistas é bastante diferente do quotidiano dos residentes.

Coloca-se, assim, a questão de saber qual dos direitos deve prevalecer, se prevalece o direito do condómino que pretende aceder à sua fração de forma tranquila, sem perturbações causadas pelos utentes do Alojamento Local, ou o direito do proprietário da fração a explorar essa atividade, exercendo, desde logo, o seu direito de propriedade previsto no artigo 1305.º do Código Civil[195].

Para esta questão o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, afirma que há a possibilidade de a assembleia de condóminos opor-se à prática do exercício de prestação de serviços de Alojamento Local realizada na fração autónoma, mas apenas por deliberação de pelo menos dois terços da permilagem do edifício, e esta tem de ser desde logo fundamentada através da comprovação de que são praticados atos que perturbam o normal funcionamento do prédio e os condóminos[196].

Acresce ainda que, para além da oposição à atividade, o condomínio pode exigir uma contribuição adicional de 30% do valor anual para cobrir despesas extras decorrentes da exploração do Alojamento Local a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil, nomeadamente pelo uso intensivo das partes comuns, conforme previsto no artigo 20.º-A do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto[197].

Os direitos dos condóminos neste contexto refletem uma necessidade de equilíbrio entre o exercício da propriedade e a proteção da tranquilidade comum.

---

[193] Cfr. Aristides Rodrigues de Almeida, *op. cit.*, pp. 15 e ss..
[194] Desde logo através de ruídos e barulhos em horários inapropriados.
[195] Cfr. Ac. do TRP, de 12-10-2023, proc. n.º 4507/23.3T8PRT.P1, Rel. Carlos Portela, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[196] Cfr. Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, *op. cit*., pp. 8 e ss.; Pedro de Albuquerque, *Alojamento Local e Propriedade Horizontal*, Almedina, Coimbra, 2022, pp. 35 e ss..
[197] Cfr. Vitor Palmela Fidalgo, *op. cit.*, pp. 130-132.

Assim, a oposição à atividade só será legítima se for sustentada por regras constantes no regulamento interno, no título constitutivo ou por deliberação expressa em assembleia[198].

O regulamento do condomínio pode também prever limitações razoáveis e justificadas ao uso das frações, sempre com o objetivo de proteger o equilíbrio, a segurança e o bem-estar dos condóminos, sendo exemplos disso, a proibição de ruídos excessivos ou de práticas contrárias aos bons costumes[199].

No entanto, não é possível tal oposição se essa atividade estiver prevista no título constitutivo ou exista uma deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar tal atividade.

Importa ainda referir que o uso da fração deve respeitar o destino atribuído no título constitutivo, não sendo admissível a alteração unilateral para fins distintos, como a instalação de uma atividade profissional ou de Alojamento Local, sem prévia autorização da assembleia ou regulação expressa no regulamento.

Ainda assim, a prevalência do interesse coletivo sobre o individual é admissível quando há perturbação comprovada ao sossego, segurança ou funcionamento do edifício[200], devendo qualquer restrição respeitar os princípios da legalidade, proporcionalidade e transparência.

Mas, fora esses casos, após a denúncia dos condóminos esta é enviada para o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, a quem assiste a decisão de cancelar ou não o registo por um determinado prazo, nunca superior a um ano[201].

Este direito de intervenção dos condóminos tem respaldo legal, essencialmente no artigo 9.º, n.º 2 do DL 128/2014, de 29 de agosto, permitindo-lhes, por exemplo, requerer tal cancelamento sempre que haja prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio. Nesses casos, os condóminos podem recorrer a meios administrativos ou judiciais para proteger os seus direitos e assegurar o cumprimento das regras da convivência entre os condóminos.

---

[198] Cfr. Miguel Patrício, "A «Nova» Economia de Partilha e o Alojamento Local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 11-33.
[199] Cfr. José António De França Pitão e Gustavo França Pitão, *Condomínio e Propriedade Horizontal*, 2.ª ed., Quid Juris, Lisboa, 2020, pp. 20 e ss..
[200] Cfr. Jorge Pinto Furtado, *op. cit.*, pp. 529-574.
[201] Cfr. Artigo 9.º, n.º 2 do DL 128/2014, de 29 de agosto.

3.3 A intervenção do Município e da Administração Pública no controlo do Alojamento Local em Propriedade Horizontal

Os municípios têm um papel relevante no que concerne ao registo e fiscalização dos alojamentos locais, pois tal como foi referido anteriormente e com base também nos artigos 5.º e 6.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, o exercício desta atividade depende de uma mera comunicação prévia dirigida à Câmara Municipal, através do Balcão Único Eletrónico e essa comunicação deve incluir, entre outros elementos, o título válido de utilização do imóvel e a identificação do titular da exploração[202].

Contudo, o regime não afasta a competência da Câmara Municipal para fiscalizar e, eventualmente, suspender a atividade, sendo possível a intervenção da autarquia sempre que se verifiquem situações como a incompatibilidade com o uso previsto na licença ou no título constitutivo da propriedade horizontal, a inexistência das condições mínimas de habitabilidade e segurança, ou a apresentação de queixas dos condóminos por perturbação da tranquilidade, ruído ou ocupação indevida das partes comuns, nos termos do artigo 9.º, n.º 2 do DL 128/2014, de 29 de agosto.

Devemos compreender que a mera comunicação prévia não constitui um direito absoluto do titular da fração, uma vez que não dispensa o exercício da atividade de Alojamento Local do cumprimento das normas do ordenamento do território, da propriedade horizontal e dos direitos dos demais condóminos[203].

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio permitir que os municípios possam estabelecer zonas de contenção. Estas zonas constituem instrumentos de gestão territorial adotados por várias autarquias com o objetivo de limitar a proliferação de estabelecimentos de Alojamento Local, sobretudo em áreas urbanas historicamente pressionadas pelo turismo.

Com fundamento no artigo 15.º-A do DL n.º 128/2014 de 29 de agosto, os municípios podem delimitar áreas onde se verifica uma oferta excessiva de Alojamento Local, podendo suspender a emissão de novos registos ou estabelecer números máximos. Esta medida pretende responder à crescente substituição de habitação permanente por unidades turísticas, fenómeno especialmente visível em cidades como Lisboa e Porto[204].

---

[202] Cfr. José Miguel Sardinha, "Poderes de autoridade municipal no alojamento local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp.155-162.
[203] Cfr. Ac. do STJ, de 22-03-2022, proc. n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A, Rel. Fátima Gomes, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.
[204] *Vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit*., 2018, pp. 63 e ss..

A criação destas zonas de contenção responde a preocupações sociais e urbanísticas. Uma vez que a massificação do Alojamento Local em determinados bairros tem gerado consequências como o aumento das rendas, expulsão de moradores, descaracterização do tecido social e degradação da coesão comunitária.

Assim, ao estabelecer estas restrições, os municípios procuram equilibrar a atividade económica do turismo com o direito à habitação, previsto no artigo 65.º da CRP, e com a sustentabilidade urbana.

A imposição de limites territoriais ao Alojamento Local é, portanto, uma tentativa de preservar as condições de habitabilidade e a diversidade sociocultural das zonas mais afetadas.

Estas medidas não são uniformes e variam consoante os critérios definidos por cada município, sendo possível que determinem a suspensão total de novos registos ou a aplicação de quotas.

O exercício da atividade de Alojamento Local está sujeito a um duplo regime jurídico, desde logo, o regime administrativo, que regula o registo e funcionamento da atividade, e o regime civil, que rege as relações entre condóminos e os limites ao uso das frações. Assim, mesmo que um imóvel esteja legalmente registado como Alojamento Local nos termos do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, isso não significa que esteja automaticamente compatível com as normas da propriedade horizontal.

A existência de cláusulas no regulamento do condomínio que proíbam usos incompatíveis com a habitação (como atividade turística) pode tornar judicialmente inviável o Alojamento Local.

De acordo com os artigos 5.º e ss. do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, o registo do Alojamento Local depende da verificação de requisitos formais e técnicos, mas não substitui o respeito pelas normas civis, nomeadamente as que decorrem da propriedade horizontal nomeadamente as do artigo 1422.º e ss. do Código Civil.

Assim, qualquer condómino que entenda que o funcionamento do Alojamento Local afeta os direitos dos restantes moradores, seja por ruído, rotatividade de ocupantes, ou uso comercial indevido, pode intentar ação judicial para a cessação da atividade, mesmo que esta esteja regularmente registada. Esta situação reforça a importância da compatibilização entre os dois regimes e da articulação entre entidades administrativas e judiciais.

No âmbito da fiscalização, os artigos 21.º e ss. do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto preveem um conjunto de sanções aplicáveis a quem infrinja as regras legais. Assim a ASAE e os municípios podem proceder a inspeções para verificar, entre outros aspetos, o

cumprimento das normas de segurança, higiene e sinalização, bem como a existência de licenças válidas[205].

A prática de Alojamento Local em condições irregulares, seja por falta de requisitos legais, violação de regras de propriedade horizontal ou falsidade nas declarações, constitui contraordenação, punível com coima. Em casos graves, pode ser determinada a suspensão ou cancelamento do registo, tal como prevê o artigo 28.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS reforça que cabe às autarquias e às autoridades administrativas exercer um controlo efetivo, nomeadamente através de "*restrições administrativas, susceptíveis de limitar a liberdade de estabelecimento, a livre circulação e a prestação de serviços*", com o objetivo de garantir o respeito pelas normas de convívio e preservar o direito dos residentes ao descanso e à tranquilidade[206].

Em suma, a intervenção dos municípios e da administração pública no controlo do Alojamento Local em propriedade horizontal revela-se fundamental para garantir o equilíbrio entre o desenvolvimento do turismo e a preservação da qualidade de vida nos centros urbanos.

O atual quadro legal permite não só o registo simplificado da atividade, mas também assegura mecanismos de fiscalização e restrição sempre que estejam em causa direitos dos condóminos, a função habitacional dos imóveis ou a coesão dos bairros.

A articulação entre os regimes administrativo e civil torna-se, assim, indispensável para assegurar a legalidade e a sustentabilidade desta prática, num contexto onde os interesses económicos e os direitos sociais coexistem, por vezes, em tensão.

Cabe às autarquias, à ASAE e aos tribunais assegurar que o Alojamento Local se desenvolva dentro de um quadro regulatório justo, equilibrado e respeitador da vivência urbana, e que o controlo realizado por essas entidades seja equilibrado, ponderado e adaptado às realidades locais[207].

[205] *Ibidem.*
[206] Cfr. José Luís Bonifácio Ramos, "Programa Mais Habitação: O Alojamento Local", *Revista de Direito Civil*, n.º 2, 2023, pp. 201-214.
[207] *Ibidem.*

Capítulo IV

O impacto que o Alojamento Local tem na gentrificação de bairros históricos em Portugal: o consumidor

4.1. Conceito de Gentrificação

A gentrificação é um conceito que emergiu nas últimas décadas como uma das dinâmicas urbanas mais debatidas no contexto das transformações sociais e espaciais das cidades.

Originalmente definido por RUTH GLASS[208], nos anos 1960, o termo descreve as mudanças na estrutura social de determinadas áreas urbanas, caracterizando-se pela reabilitação dos espaços, pela atração de novos moradores de classes sociais mais altas e pela subsequente expulsão de residentes de menor rendimento. O termo ganhou ampla aceitação na literatura académica, sobretudo a partir das contribuições de NEIL SMITH[209].

Este fenómeno conduz, habitualmente, a uma valorização imobiliária expressiva e a transformações profundas na composição socioeconómica da área afetada.

Importa referir que este processo reflete as complexidades do sistema capitalista moderno e a ligação entre as transformações locais e as dinâmicas globais de investimento e especulação imobiliária.

Podemos entender que a gentrificação está intimamente relacionada com as práticas de reabilitação urbana, que têm como objetivo não apenas a renovação física dos espaços, mas também a alteração socioeconómica das comunidades. Trata-se de um "*processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando porém o seu carácter fundamental*" [210].

---

[208] Para descrever as mudanças em áreas centrais de Londres, *vide* Sam Johnson-Schlee, "Gentrification, Ruth Glass, and the Legacy of London: Aspects of Change (1964)", *The London Journal*, Vol. 49, n.º 3, 2024, pp. 263–271; Johanna Bockman, "The origins of the concept "gentrification" within empire and decolonization: Ruth Glass and Claudia Jones in London", *Journal of Urban Affairs*, 2025, pp. 1–17.

[209] Cfr. Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, Londres, 1996, pp. 5 e ss..

[210] Jorge Gonçalves, *Reabilitação urbana: oportunidades econômicas, emprego e competências*, Atelier Gráficos à Lapa, Lisboa, 2003, pp. 15 e ss..

Relativamente à chegada de novos residentes são estes que alteram a estrutura social dos bairros e influenciam diretamente os preços do mercado imobiliário. Nos últimos anos, este fenómeno tornou-se particularmente visível em cidades portuguesas como Porto e Lisboa, onde os processos de reabilitação urbana e a pressão do turismo e do Alojamento Local têm transformado significativamente a paisagem social e cultural.

Estas cidades enfrentam um aumento da especulação imobiliária, frequentemente associado ao crescimento dos arrendamentos de curto prazo, que oferecem aos proprietários rendimentos mais elevados em comparação com os contratos de longa duração.

Podemos entender, que a gentrificação não se resume à simples renovação dos edifícios, esta altera profundamente a identidade e a memória dos espaços urbanos.

O desaparecimento ou a modificação das estruturas originais leva, muitas vezes, à reconfiguração da história social e geográfica da cidade, esbatendo ou eliminando as marcas de classe e etnia que outrora a caracterizavam. Como mencionado por NEIL SMITH: "*o apagamento físico das estruturas originais apaga a história e a geografia social; se o passado não é totalmente demolido, ele é pelo menos reinventado seus contornos de classe e raça são suavizados na reformulação de um passado mais palatável*"[211].

Dessa forma, aquilo que poderia parecer uma mera reabilitação urbana traduz-se numa reescrita da própria identidade do espaço. A diversidade cultural e as dinâmicas sociais pré-existentes dão lugar a novas formas de ocupação e uso, moldadas pelos estilos de vida e expectativas dos recém-chegados, muitas vezes em contraste com a realidade das comunidades locais[212].

Essa discrepância pode levar à erosão da identidade cultural dos bairros, provocando uma homogeneização do espaço urbano e a perda de tradições e práticas culturais anteriormente enraizadas nas áreas afetadas.

O diálogo entre diferentes classes sociais e a interação entre os novos e antigos residentes pode gerar conflitos, não apenas em termos de espaço, mas também na definição da identidade da comunidade.

É relevante destacar que o turismo tem vindo a intensificar o fenómeno da gentrificação, transformando bairros tradicionalmente residenciais em zonas predominantemente orientadas para o consumo turístico. Nesses espaços, o comércio local e os serviços são progressivamente direcionados para satisfazer as necessidades dos visitantes, frequentemente

[211] Neil Smith, *op. cit.*, pp. 24 e ss..
[212] Cfr. Luís Mendes, "Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith", *Cadernos Metropol*e, Vol. 16, n.º 32, 2014, pp. 487-511.

em detrimento das exigências e do quotidiano dos moradores de longa data. Esta reconfiguração urbana acarreta implicações sociais profundas, uma vez que compromete a vivência autêntica e o tecido cultural dos bairros[213].

Para além dos residentes, importa salientar que também os consumidores que recorrem ao Alojamento Local são afetados pela gentrificação. Com efeito, a descaracterização cultural e social dos bairros compromete a perceção de autenticidade do destino, influenciando negativamente a qualidade da experiência turística e as expectativas formadas aquando da escolha do local de estadia. Deste modo, a gentrificação não prejudica apenas os habitantes, mas transforma igualmente a relação do visitante com o espaço urbano.

Este fenómeno assume contornos complexos e multifacetados, refletindo uma realidade urbana em constante transformação. Nesse sentido, torna-se imperativo repensar as estratégias de planeamento urbano, de forma a promover uma gestão equilibrada e sustentável do território.

É essencial garantir que as mudanças ocorram de forma inclusiva, assegurando que as comunidades locais participem ativamente nas decisões que moldam o seu ambiente, preservando, sempre que possível, o seu direito à cidade.

Perante os impactos que este fenómeno pode originar, revela-se essencial repensar as estratégias de planeamento urbano, de maneira a assegurar que as transformações ocorram de forma inclusiva e que as comunidades afetadas disponham de uma intervenção efetiva no respetivo processo de mudança.

A resistência e a mobilização comunitária surgem como respostas à gentrificação, com movimentos sociais, organizando-se para reivindicar o direito à cidade e exigir políticas habitacionais mais equitativas e inclusivas.

A participação ativa das comunidades nos processos de planeamento urbano pode não apenas diminuir os impactos negativos da gentrificação, mas também promover um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável e que respeite e valorize a diversidade social e cultural dos territórios.

Em suma, a gentrificação representa um desafio significativo para as cidades contemporâneas, exigindo um equilíbrio entre a valorização do espaço urbano e a proteção dos direitos dos residentes históricos.

[213] Cfr. José Luís Bonifácio Ramos, "Programa Mais Habitação…", pp. 201-214.

Em cidades como Lisboa, onde os efeitos do turismo e da reabilitação urbana são particularmente evidentes, é essencial adotar estratégias que garantam que os benefícios da recomposição urbana sejam distribuídos de forma justa[214].

Assim, este fenómeno deve ser visto não apenas como uma ameaça, mas também como uma oportunidade para repensar as cidades, promovendo um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável.

4.2. Consequências da popularidade do Alojamento Local na gentrificação de bairros tradicionais: reflexões sobre o impacto da procura do consumidor.

Nas últimas décadas, as cidades europeias têm assistido a um exponencial crescimento do turismo, impulsionado por plataformas digitais de Alojamento Local como o Airbnb. Embora esta tendência tenha trazido benefícios económicos significativos[215], também desencadeou transformações profundas nos bairros tradicionais, muitas das vezes afetando a qualidade de vida dos seus residentes.

A gentrificação, entendida como o processo de substituição social e económica de populações locais por outras de maior poder aquisitivo, tem sido um dos efeitos mais visíveis deste fenómeno.

Neste contexto, é expectável que a recente proliferação do fenómeno do Alojamento Local em Portugal tenha contribuído para a reconfiguração das dinâmicas socioterritoriais previamente estabelecidas nos centros das principais cidades, atendendo aos seus impactos expressivos não apenas de natureza económica, mas também social e urbana.

Na cidade de Lisboa, o aumento do Alojamento Local em bairros históricos como Alfama, Mouraria ou Bairro Alto tem alterado profundamente o tecido urbano[216]. O que começou como uma alternativa de rentabilização imobiliária rapidamente se tornou num fator de exclusão habitacional.

---

[214] Cfr. Luís Mendes, "A Nobilitação Urbana no Bairro Alto: Análise De Um Processo De Recomposição Sócio-espacial", *Finisterra*, Vol. 41, n.º 81, 2006, pp. 57-82.

[215] O Alojamento Local permitiu a muitos proprietários obter um rendimento complementar, enquanto o afluxo de turistas impulsionou diversos sectores da economia local, como a restauração, o comércio e os serviços culturais. Esta dinâmica contribuiu ainda para a criação de emprego, tanto de forma direta como indireta, *vide* Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, *op. cit.*, p. 66.

[216] Cfr. Solismar Fraga Martins, "Turismo, gentrificação urbana e (des) alojamento local na cidade de Lisboa – Portugal", *Geografia Ensino & Pesquisa*, Vol. 23, 2019, pp. 1-19, disponível em https://periodicos.ufsm.br/geografia/article/view/37424, última consulta a 15 de julho de 2025.

A crescente procura por parte de turistas levou a que os proprietários optassem por arrendamentos de curta duração, reduzindo a oferta para residentes permanentes. Tal opção provocou um aumento significativo nos preços da habitação.

Como consequência, um número significativo de moradores de longa data tem sido forçado a abandonar os seus bairros, passando a residir em zonas periféricas, caracterizadas por menor acessibilidade a serviços essenciais e a oportunidades socioeconómicas. Tal como refere FRAGA MARTINS "*atividades que aliam turismo e práticas de gentrificação acabam por expulsar esses residentes devido à elevação dos valores dos imóveis que passam a ser remodelados, e acima de tudo "modernizados". Tudo isso visa ao atendimento de uma demanda crescente de pessoas dispostas a pagar valores diários muitíssimo superiores àqueles que um morador pode despender para um arrendamento anual*" [217].

Entre as consequências mais relevantes e frequentemente debatidas MIGUEL PATRÍCIO[218] destaca a denominada supergentrificação[219], ou gentrificação transnacional, a qual, embora possa promover a reabilitação de áreas urbanas degradadas e, em certa medida, melhorar a qualidade de vida nas cidades, tende igualmente a provocar uma valorização artificial dos preços da habitação e a intensificar assimetrias sociais e territoriais, tanto nos centros urbanos como nas suas zonas envolventes.

Além da dimensão econômica, as implicações sociais deste fenómeno também são motivo de preocupação, uma vez que, a chegada constante de turistas altera a dinâmica dos bairros, transformando-os em espaços cada vez mais voltados para o consumo e menos para a vivência comunitária. E a falta de fiscalização sobre o Alojamento Local pode agravar ainda mais este cenário, contribuindo para a degradação do ambiente urbano e a alteração do perfil socioeconómico dos bairros.

O comércio local, antes adaptado às necessidades diárias dos residentes, dá lugar a lojas e serviços orientados para o visitante temporário. Esta alteração faz com que o sentimento de desenraizamento entre os habitantes aumente, uma vez que, veem desaparecer os elementos que antes conferiam identidade e coesão ao espaço que habitam.

Assim, essas comunidades, muitas vezes com fortes laços históricos e culturais com o território, acabam por ser afastadas, comprometendo a autenticidade do bairro e o bem-estar social.

---

[217] *Ibidem.*
[218] Cfr. Miguel Patrício, *op. cit.*, pp. 11-33.
[219] *Vide* Loretta Lees, "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City", *Urban Studies*, Vol. 40, n.º 12, 2003, pp. 2487–2509.

A cidade de Lisboa constitui um caso paradigmático desta forma intensificada de gentrificação[220].

Diferentemente da gentrificação clássica, que resulta da afluência de populações nacionais jovens, dinâmicas e pertencentes às classes médias e médias-alta a zonas anteriormente desvalorizadas, a supergentrificação caracteriza-se pela predominância de dinâmicas de investimento e procura internacionais, as quais tendem a excluir mesmo os segmentos médios da população residente dos espaços centrais da cidade.

Barcelona, por exemplo, está a passar por uma situação parecida, especialmente em áreas como o Bairro Gótico e El Raval[221]. A popularidade internacional da cidade como destino turístico acelerou a conversão de imóveis residenciais em alojamentos turísticos, contribuindo para uma "*gentrificação transnacional*"[222].

O resultado é uma cidade cuja centralidade se torna inacessível para a sua própria população, gerando uma crescente tensão social e um sentimento de perda do "*direito de permanecer*"[223].

A relação entre o aumento do Alojamento Local e a supergentrificação é especialmente relevante em bairros já altamente gentrificados. Este fenómeno envolve uma intensificação da valorização imobiliária, com residentes de alta renda frequentemente ligados aos setores financeiros e profissionais de elite a investir na renovação e exclusividade urbana[224].

O Alojamento Local ao ser impulsionado pelo turismo de luxo e pela procura por experiências diferenciadas, eleva ainda mais os preços dos imóveis e reforça a atratividade do bairro para segmentos privilegiados.

Muitos proprietários convertem as suas habitações em alojamentos turísticos de alto padrão, atraindo visitantes dispostos a pagar valores elevados por estadias curtas, esta prática contribui diretamente para tornar os bairros ainda mais inacessíveis a residentes de rendimentos médios ou baixos, intensificando o processo de exclusão social.

Além disso, tal prática altera a composição dos utilizadores do bairro, substituindo antigos moradores por turistas ou por profissionais de elite, o que aprofunda as desigualdades e enfraquece a coesão social e identidade local.

---

[220] Cfr. Miguel Patrício, *op. cit.*, pp. 25 e ss..
[221] *Vide* Agustin Cocola-Gant e Antonio Lopez-Gay, *op. cit.*, pp. 3025–3043.
[222] Este termo descreve a substituição de residentes locais por migrantes de economias mais desenvolvidas ou por visitantes de longo prazo com maior capacidade económica, *vide* Loretta Lees, *op. cit.*, pp. 2487–2509.
[223] *Vide* Agustin Cocola-Gant e Antonio Lopez-Gay, *op. cit.*, pp. 3025–3043 que refere que "*o resultado é que os bairros centralmente localizados são apropriados por estrangeiros - tanto visitantes quanto migrantes - que estão em melhor posição na desigual divisão do trabalho, fazendo com que os moradores locais se sintam cada vez mais excluídos do lugar*".
[224] Cfr. Loretta Lees, *op. cit.*, pp. 2487–2509.

Cumpre salientar que, a par dos efeitos sentidos pela população residente, a proliferação do Alojamento Local exerce igualmente influência sobre a experiência dos viajantes que optam por este tipo de estadia.

Uma parte significativa dos turistas, enquanto consumidores contemporâneos de experiências, valoriza, precisamente, o contacto autêntico com a vida quotidiana dos bairros históricos. No entanto, de forma paradoxal, a excessiva concentração de unidades de Alojamento Local nessas zonas pode frustrar tais expectativas legítimas.

Ao provocar a descaracterização dos espaços e favorecer uma lógica de mercantilização generalizada, contribui-se para a uniformização da oferta cultural e comercial, esvaziando o valor simbólico e identitário dos bairros. Assim, o que inicialmente constitui um atrativo turístico, a autenticidade do local, acaba por ser comprometido pelo próprio modelo de exploração que o turismo, desregulado ou excessivo, tende a impor[225].

Podemos concluir que, o aumento descontrolado destas atividades, faz com que muitos bairros se tornem mais homogéneos e menos autênticos, deixando para trás a diversidade cultural que lhes conferia valor social e simbólico.

Assim, o Alojamento Local atua como catalisador da supergentrificação, integrando-se nas suas lógicas e acelerando o seu impacto[226].

Apesar das especificidades locais, tanto Lisboa quanto Barcelona enfrentam um desafio comum, conciliar o desenvolvimento económico promovido pelo turismo com a necessidade de garantir habitação acessível e preservar a diversidade cultural dos seus bairros.

O desequilíbrio atual, em que o mercado responde prioritariamente à lógica do lucro, compromete o futuro das cidades como espaços inclusivos e vivos.

Não dá para ignorar as consequências que o aumento das rendas de curto prazo tem nos processos de gentrificação. Em bairros históricos de cidades como Lisboa e Barcelona, este fenómeno tem vindo a provocar não apenas uma pressão habitacional insustentável, mas também uma transformação profunda da vida comunitária e da paisagem cultural.

Os centros urbanos, que deveriam refletir a diversidade social e a memória coletiva das cidades, correm o risco de se tornarem espaços descaracterizados e acessíveis apenas a uma elite temporária.

No entanto, estas tendências não são irreversíveis. Políticas públicas sensíveis e bem estruturadas, como a regulação do número de licenças, os incentivos à habitação acessível e

[225] *Vide* Daniel Guttentag, "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector", *Current Issues in Tourism*, Vol. 18, 2015, pp. 1192–1217.
[226] Cfr. Loretta Lees, *op. cit.*, pp. 2487–2509.

o envolvimento ativo da comunidade na gestão urbana podem reverter ou, pelo menos, mitigar os efeitos mais negativos da gentrificação.

Preservar a autenticidade dos bairros tradicionais não significa resistir ao progresso, mas garantir que esse progresso seja partilhado por todos os que fazem da cidade o seu lar.

4.3. Riscos que o Alojamento Local pode provocar na cultura e identidade local.

Tal como anteriormente referido a gentrificação é um fenómeno cada vez mais presente nas cidades contemporâneas e manifesta-se com uma transformação profunda do tecido urbano, social e cultural, cujos impactos ultrapassam largamente a mera renovação arquitetónica ou valorização imobiliária.

Seja no Bairro Alto, em Lisboa, ou noutras localidades marcadas por processos semelhantes, a reconfiguração dos bairros atinge diretamente a identidade e a vivência das comunidades locais, colocando em risco tradições enraizadas e modos de vida historicamente consolidados[227].

A chegada de novos moradores, frequentemente de classes sociais mais altas, transforma não apenas a paisagem urbana, mas também a composição demográfica e o sentido de pertença daquele espaço.

Estes novos residentes promovem uma oferta imobiliária e comercial orientada para o consumo contemporâneo, frequentemente alheia às tradições locais, criando uma "*fragmentação do espaço urbano*"[228] e promovendo uma perceção distorcida da realidade local.

Este processo está intimamente ligado ao crescimento do turismo urbano e ao fenómeno do Alojamento Local, que, embora impulsione a economia, também contribui para a expulsão dos moradores tradicionais.

O crescimento em massa do Alojamento Local nos centros turísticos é uma realidade que se configura como uma fonte de preocupações sociais significativas, pois transforma as casas em unidades temporárias e encarece os preços de forma a torná-los inacessíveis para os residentes de longa data.

Mais do que um desafio económico, trata-se de uma ameaça cultural, na medida em que altera os modos de ocupação e de vivência dos espaços urbanos, esvaziando-os de memória e identidade.

[227] Cfr. Solismar Fraga Martins, *op. cit.*, pp. 5 e ss..
[228] Luís Mendes, "A Nobilitação Urbana…", pp. 57-82.

Os impactos não se restringem apenas à esfera económica, assiste-se a um claro esfacelamento das redes de apoio social, à perda das relações de vizinhança e a uma crescente erosão da solidariedade comunitária.

Além disso, os consumidores, enquanto turistas e utilizadores do Alojamento Local, desempenham um papel central na dinâmica da gentrificação, pois as suas preferências por experiências autênticas e comodidades modernas impulsionam a transformação dos bairros. A procura por parte dos consumidores por locais "*instagramáveis*", ambientes cuidados e serviços personalizados exerce influência direta sobre as decisões dos proprietários e investidores, frequentemente em prejuízo da comunidade local[229].

Este consumo orientado pelo turista como consumidor final cria uma pressão adicional sobre o espaço urbano, promovendo a mercantilização da cultura local e a homogeneização dos bairros para atender às expectativas desse público[230].

Assim, o consumidor final, mesmo que involuntariamente, é parte do mecanismo que acelera a substituição cultural e social nos centros urbanos.

Noutros contextos urbanos, o conceito de "*foreign only*"[231] ilustra uma nova configuração demográfica onde migrantes se estabelecem em bairros em transformação, mas se comportam como consumidores do espaço, reforçando uma lógica de exclusão cultural.

Estes migrantes sentem-se frequentemente mais integrados em zonas turísticas do que os próprios locais, contribuindo para a formação de "*foreign-only enclaves*". O paradoxo da convivência entre gentrificação e turismo revela-se quando as comunidades nativas se sentem marginalizadas em relação à sua própria cultura e espaço[232].

Assiste-se, assim, a um processo de substituição simbólica, onde o valor cultural autêntico é gradualmente substituído por um produto cultural adaptado às expectativas do turista.

A luta pelo direito à habitação, e por uma permanência que respeite as raízes locais, torna-se um imperativo social e político. A substituição de comunidades tradicionais por

[229] Cfr. Richard Rogers, "Visual media analysis for Instagram and other online platforms", *Big Data & Society*, Vol. 8, 2021, pp. 1- 23.
[230] Cfr. Tim Freytag, "Bottom-up touristification and urban transformations in Paris", *Tourism Geographies*, Vol. 20, 2018, pp. 443–460.
[231] Agustin Cocola-Gant e Antonio Lopez-Gay, *op. cit.*, pp. 3025–3043.
[232] Como ilustra o desabafo de um residente ao afirmar que, "*this neighbourhood will be a place for wealthy migrants from the North*" e a expressão "*foreigners have taken our homes*" que resume o sentimento generalizado de frustração entre os habitantes que assistem à transformação dos seus bairros em territórios adaptados a um público transnacional, onde a sua presença é cada vez menos valorizada, *vide* Agustin Cocola-Gant e Antonio Lopez-Gay, *op. cit.*, pp. 3025–3043.

novas populações mais abastadas promove um alargamento conceitual da gentrificação, onde se reformulam as identidades e redefinem os valores culturais em jogo.

Muitas vezes, esta renovação urbana assume contornos de turistificação, onde o valor económico se sobrepõe ao valor cultural autêntico, conduzindo à destruição da singularidade comunitária[233].

A autenticidade dos bairros, enquanto expressão viva da história coletiva, é diluída numa narrativa comercializada pois o espaço passa a ser percecionado como uma plataforma de experiências de consumo e não como um território vivido, enfraquecendo o vínculo afetivo e histórico entre os residentes e o seu bairro.

Por outro lado, é importante destacar que os consumidores têm o direito de exigir transparência e responsabilidade na oferta de Alojamento Local, incluindo o impacto socioambiental desses serviços.

A sensibilização dos consumidores para escolhas conscientes pode contribuir para um turismo mais sustentável e menos prejudicial às comunidades locais.

É neste contexto que os movimentos sociais e a crítica urbana assumem um papel central, ao defenderem a preservação da diversidade cultural que caracteriza cada espaço urbano.

A urgência de políticas públicas que conciliem o desenvolvimento económico com a justiça social e a coesão comunitária é evidente. Como salientado anteriormente, é essencial implementar políticas que considerem as necessidades tanto dos residentes locais quanto dos novos migrantes, de forma a promover a inclusão e a construção de uma cidade verdadeiramente plural.

Deste modo, o desafio atual é encontrar soluções que promovam um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo, capaz de harmonizar o crescimento econômico gerado pelo turismo com o respeito e a valorização da vida comunitária.

Em última análise, as cidades portuguesas como Lisboa e Porto devem procurar formas de acolher tanto os visitantes quanto os residentes, assegurando que todos possam desfrutar do legado cultural e social que as cidades têm a oferecer.

---

[233] A turistificação pode ser definida como uma hiperespecialização da economia de um território no setor do turismo, caracterizada pela transformação de bairros populares e históricos em locais de consumo e turismo. Esse fenômeno se manifesta por meio da expansão das funções de recreação, lazer ou alojamento, frequentemente acelerando a gentrificação e impactando diretamente o tecido urbano e a demografia local. Em Lisboa, a turistificação é percebida como uma resposta à crescente demanda do turismo internacional, que é considerada uma solução para as dificuldades urbanas e uma forma de regeneração econômica, *vide* Luís Mendes "Gentrificação turística em Lisboa Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009", *Cadernos Metropole*, São Paulo, Vol. 19, n.º 39, 2017, pp. 479-512.

4.4. Resistência e mobilização comunitária contra a gentrificação impulsionada pelo Alojamento Local.

A resistência e mobilização comunitária em resposta à gentrificação revelam-se fundamentais na luta pela preservação do direito à habitação e à identidade local. Movimentos sociais organizam-se para contestar as transformações urbanas que ameaçam não apenas a estrutura habitacional, mas também as características culturais e sociais das comunidades.

Essa mobilização não se limita a protestos e manifestações, frequentemente envolve iniciativas locais que pretendem demostrar à população quais as consequências negativas da gentrificação.

Um aspeto central dessa resistência é a crescente tematização da luta contra a gentrificação nos debates acerca das políticas urbanas. Isso destaca a importância da ação coletiva como ferramenta de afirmação dos direitos das comunidades, que buscam manter sua presença em seus bairros diante da especulação imobiliária.

Como afirmado por SIMONE TULUMELLO e MARCO *ALLEGRA* "*a luta contra a gentrificação tornou-se central na tematização dos movimentos sociais pelo direito à habitação e à cidade*"[234].

Essa perspetiva ressalta que a gentrificação é uma problemática que transcende o mero aspeto econômico, envolvendo questões de justiça social e a preservação das histórias e identidades locais.

Nesse contexto, algumas comunidades passaram a incorporar nos seus discursos e estratégias de resistência uma reflexão crítica sobre o papel do consumo turístico, destacando que a mudança do uso residencial para finalidades comerciais não ocorre de forma isolada, mas está associada a uma procura crescente que reconfigura prioridades e valores no espaço urbano.

Esta consciencialização serve de base para campanhas que procuram não só pressionar decisores políticos e proprietários, mas também interpelar diretamente os turistas, convidando-os a reconhecer o impacto coletivo das suas práticas de consumo.

A ação coletiva é apresentada como um instrumento vital para as comunidades afirmarem os seus direitos e se oporem às forças que tentam redesenhar as suas realidades de forma a favorecer a especulação imobiliária e os interesses externos.

---

[234] Simone Tulumello e Marco Allegra, "Habitação e Gentrificação", *Os Desafios (Geográficos) da Governação Territorial*, Universidade do Minho Editora, Braga, 2023, pp. 223-235, disponível em https://ebooks.uminho.pt/i ndex.php/uminho/catalog/view/70/169/2695, última consulta a 15 de julho de 2025.

Assim, a resistência e mobilização comunitária são essenciais na luta por um desenvolvimento urbano que respeite e integre a história e as necessidades das comunidades locais.

4.5 Impactos ambientais do Alojamento Local nos centros urbanos: o contributo (in)consciente do consumidor.

O crescimento do Alojamento Local em centros urbanos, impulsionado por plataformas digitais como Airbnb e Booking, tem provocado profundas transformações nas dinâmicas urbanas, trazendo implicações significativas tanto para o meio ambiente quanto para a qualidade de vida das populações.

Este fenômeno, ao mesmo tempo em que impulsiona a economia local e oferece alternativas de hospedagem, impõe novos desafios para o desenvolvimento sustentável das cidades contemporâneas.

Contudo, a intensificação do Alojamento Local gera uma pressão crescente sobre os recursos naturais, como água, energia elétrica e combustíveis, pois cada nova unidade de hospedagem temporária demanda adaptações na infraestrutura urbana, o que, inevitavelmente, amplia o consumo de recursos e contribui para o aumento da produção de resíduos, características frequentemente associadas a um turismo desmedido e não regulamentado.

Também a massificação do uso de tecnologias disruptivas, como smartphones e serviços digitais associados ao turismo, potencializa esse consumo intensivo e intensifica ainda mais esse consumo, impactando diretamente a ocupação de imóveis e sobrecarregando os serviços urbanos.

Além disso, e como referido anteriormente, a concentração de alojamentos locais em determinadas áreas tem acelerado os processos de gentrificação, uma vez que a transformação de imóveis residenciais em espaços turísticos altera profundamente o perfil demográfico e cultural dos bairros, e conduz ao aumento do custo das rendas e leva ao deslocamento de moradores tradicionais[235].

Esta mudança fragiliza o tecido social das comunidades, impacta a diversidade cultural e, de forma indireta, compromete o equilíbrio ecológico dos espaços urbanizados.

Outro aspeto que merece atenção é o aumento expressivo da produção de resíduos sólidos urbanos, uma vez que a frequência elevada de turistas em alojamentos locais gera

[235] Loretta Lees, *op. cit.*, pp. 2501 e ss..

uma quantidade de lixo significativamente superior àquela produzida pelas residências permanentes, muitas vezes sem a correspondente estrutura de gestão adequada.

Essa situação, quando mal administrada, leva à poluição do solo e da água, provocando sérios riscos para o meio ambiente e para a saúde pública, uma vez que, "*as atividades do ser humano têm um impacte ambiental amplamente negativo, que se traduz na deterioração progressiva e generalizada do ambiente, com a poluição das águas, do solo e do ar*"[236].

A expansão do Alojamento Local, muitas vezes associada ao turismo de massa, intensifica esse impacto devido ao aumento no consumo de recursos naturais e à produção de resíduos.

Conforme o entendimento de CRISTINA ARAGÃO SEIA, o ambiente, bem como todos os seus componentes e interações, deve ser visto como uma realidade objetiva, um patrimônio comum, de carácter intergeracional, que é necessário proteger e preservar para as gerações futuras[237].

Esta reflexão ressalta a necessidade urgente de considerar os efeitos a longo prazo do Alojamento Local sobre os ambientes urbanos e a qualidade de vida. É fundamental adotar uma visão ampla, moderna e intergeracional do ambiente, que vá além dos interesses humanos imediatos, reconhecendo o valor intrínseco da natureza como condição essencial para garantir a sua proteção efetiva.

No âmbito da mobilidade, a maior circulação de turistas contribui para o aumento do tráfego nas cidades, intensificando os congestionamentos e agravando a qualidade do ar, em contextos onde o transporte público é insuficiente ou ineficaz, essa dinâmica incentiva o uso de veículos particulares, elevando os níveis de emissão de poluentes e comprometendo ainda mais a sustentabilidade urbana.

Além do mais, os consumidores residentes têm o direito legal de exigir um ambiente urbano saudável, o que implica a responsabilização dos operadores de Alojamento Local pelo aumento de resíduos e pelo consumo excessivo de recursos.

A expansão do Alojamento Local também exerce pressão sobre os ecossistemas urbanos, a construção e a renovação de imóveis para atender a essa procura pode provocar a destruição de habitats naturais, afetando espécies nativas e reduzindo a biodiversidade em áreas que já sofrem com os efeitos da urbanização descontrolada.

---

[236] Cfr. Cristina Aragão Seia, *A Responsabilidade Ambiental Na União Europeia- Da responsabilidade civil à responsabilidade administrativa em Portugal*, Almedina, Coimbra, 2022, pp. 15 e ss..
[237] *Ibidem.*

Esse crescimento descontrolado, especialmente em bairros tradicionais, pressiona a infraestrutura urbana e os ecossistemas locais, contribuindo para a "*deterioração progressiva e generalizada do ambiente*"[238], frequentemente sem regulamentos ambientais adequados.

Neste contexto, importa salientar também a redução progressiva das áreas verdes e dos espaços públicos nas cidades contemporâneas, frequentemente convertidos em propriedades privadas ou investimentos destinados ao Alojamento Local.

No entanto, a "*presença da vegetação como componente do território e da paisagem*"[239] é fundamental, pois oferece benefícios sociais, ambientais e culturais indispensáveis ao bem-estar coletivo. A cidade contemporânea não pode, portanto, prescindir destes espaços verdes, essenciais à qualidade de vida urbana, à regulação climática local e à promoção da biodiversidade.

A sua preservação e integração no planeamento urbano tornam-se ainda mais relevantes face à intensificação de atividades turísticas e à proliferação do Alojamento Local em áreas urbanas consolidadas[240].

Neste contexto, torna-se cada vez mais evidente a exigência, por parte de consumidores conscientes, de práticas sustentáveis e responsáveis no setor do turismo, exemplo disso é a procura crescente por selos e certificações de sustentabilidade. Tal como prevê a norma ISO 21401 "Sustainable tourism- Sustainability Management System for Accommodation Establishments", que tem como objetivo motivar e pressionar o mercado a adotar práticas de gestão ambiental certificadas[241].

Esta norma internacional define requisitos para a implementação de um sistema de gestão sustentável especificamente aplicável a unidades de alojamento, incluindo o Alojamento Local.

Abrange aspetos ambientais, sociais e económicos, promovendo a utilização eficiente de recursos naturais, a gestão adequada de resíduos, a preservação do património natural e cultural, bem como o envolvimento positivo com as comunidades locais.

Ao adotar práticas alinhadas com esta norma, os operadores de Alojamento Local não só contribuem para a proteção ambiental em meio urbano, como também aumentam a

---

[238] *Ibidem*.
[239] Sidnei Raimundo e Antonio Carlos Sarti, "Parques urbanos e seu papel no ambiente, no turismo e no lazer da cidade", *Revista Iberoamericana de Turismo*, Vol. 6, n.º 2, 2016, pp. 3-24.
[240] *Ibidem*.
[241] International Organization for Standardization. Tourism and related services-Sustainability management system for accommodation establishments - Requirements (ISO 21401:2018), Geneva: ISSO, 2018, disponível em https://business.turismodeportugal.pt/en/crescer/qualidade/Pages/normas-de-qualidade.aspx, última consulta a 15 de julho de 2025.

credibilidade da sua oferta turística junto de um público cada vez mais exigente e informado. A certificação segundo a ISO 21401 constitui, assim, um instrumento relevante para a promoção da sustentabilidade no turismo e para a mitigação dos impactos negativos associados à gentrificação e à pressão urbana[242].

Contudo, apesar da crescente valorização das práticas sustentáveis e da existência de normas internacionais que orientam a gestão ambiental no setor do alojamento, como a ISO 21401, observa-se que a reconversão de imóveis residenciais em unidades destinadas ao alojamento turístico tende, muitas vezes, a promover empreendimentos que negligenciam a preservação de áreas verdes.

Tal prática compromete não apenas a integridade ambiental dos bairros, mas também o direito ao lazer e ao usufruto coletivo de espaços naturais, essenciais à qualidade de vida nas cidades.

Nesse sentido, é importante reconhecer que os parques urbanos desempenham um papel essencial como locais de recreação, convivência e contacto com a natureza. Contudo, a conversão de espaços com potencial para a criação ou expansão destas zonas em estruturas turísticas compromete o desenvolvimento das "*florestas urbanas*"[243], fundamentais para o equilíbrio ambiental e o bem-estar social da população.

Verifica-se, assim, o risco de a lógica mercantil do turismo se sobrepor ao direito coletivo a espaços públicos de qualidade, agravando a exclusão socioespacial e a degradação ambiental nas cidades.

Diante desse cenário torna-se fundamental promover a "*ampliação de parques urbanos ao longo de toda a cidade, conectados por fundos de vale e demais áreas livres*"[244], integrando-os às políticas públicas que garantam espaços adequados para as práticas de lazer da sociedade.

Assim, as iniciativas governamentais devem priorizar a implementação de zonas de proteção e conservação que elejam a sustentabilidade como uma prioridade, promovendo um ambiente de convivência equilibrada entre moradores e turistas[245].

---

[242] *Ibidem.*
[243] *Vide* Sidnei Raimundo e Antonio Carlos Sarti, *op. cit.*, pp. 3-24.
[244] *Ibidem.*
[245] A implementação de uma regulação que promova a sustentabilidade é necessária, pois o planeta enfrenta dificuldades para absorver os resíduos gerados pelas atividades humanas. Nesse contexto, a expansão descontrolada do Alojamento Local agrava a poluição do ar, do solo e das águas, *vide* José María Martín Martín, José Antonio Rodriguez Martín, Karla Aída Zermeño Mejía e José Antonio Salinas Fernández, "Effects of Vacation Rental Websites on the Concentration of Tourists-Potential Environmental Impacts. An Application to the Balearic Islands in Spain", *International Journal of Environmental Research and Public Health*, n.º 347, 2018, pp. 1-14.

Paralelamente, é relevante salientar que do setor do Alojamento Local pode, igualmente, assumir um papel importante na promoção de práticas mais sustentáveis no âmbito do turismo.

Com efeito, muitos anfitriões têm vindo a investir em soluções ecológicas, como o uso de energias renováveis, a promoção do consumo de produtos locais e a adoção de estratégias para a gestão responsável dos resíduos. Ao sensibilizar turistas para comportamentos mais conscientes, o Alojamento Local pode contribuir para um modelo de turismo mais responsável e alinhado com os princípios da sustentabilidade.

Esta tendência ganha particular expressão num momento em que os consumidores demonstram uma crescente preocupação com a proteção do ambiente e com a necessidade de combater práticas de *greenwashing*[246].

Neste seguimento, tem-se assistido a uma aproximação cada vez mais evidente entre o direito do consumo e o direito do ambiente e da sustentabilidade, que, atualmente, percorrem "*um caminho único, com o objetivo de orientar as políticas e as leis para a promoção de escolhas mais sustentáveis por parte do consumidor*"[247].

Perante esta realidade complexa, torna-se imprescindível a atuação do poder público na formulação de políticas e regulamentações específicas que contemplem os múltiplos impactos do Alojamento Local[248].

A implementação de medidas como a avaliação de impacto ambiental, o licenciamento rigoroso de unidades de hospedagem e a criação de incentivos para práticas sustentáveis são fundamentais para assegurar que os benefícios econômicos do turismo sejam maximizados, ao mesmo tempo em que se minimizam os danos ambientais.

Embora o Alojamento Local represente uma oportunidade valiosa de dinamismo econômico e de inovação urbana, os seus impactos sociais e ambientais exigem uma abordagem integrada e responsável.

---

[246] *Vide* Sérgio Manuel da Costa Machado, "The Fight Against Greenwashing in the European Union: Directive (EU) 2024/825 of the European Parliament and the Council, of February 28, 2024, and the Portuguese Case", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, Vol. 17, n.º 1, 2025, pp. 353-365.

[247] Cfr. Jorge Morais Carvalho, *Manual…*, pp.130 e ss..

[248] A Nova Agenda do Consumidor, da Comissão Europeia de 2020-2025, aborda o tema "reforçar a resiliência dos consumidores para uma recuperação sustentável", a agenda prioriza cinco áreas principais a transição ecológica, transformação digital, reparação e aplicação dos direitos dos consumidores, necessidades específicas de certos grupos e cooperação internacional. Tudo isso com o objetivo de fortalecer a confiança dos consumidores e estimular a economia da UE, que depende muito do consumo, *vide* Comissão Europeia, *Nova Agenda do Consumidor…*

O futuro das cidades depende da capacidade de equilibrar crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental, adaptando práticas tradicionais às novas realidades que a economia digital e o turismo contemporâneo impõem.

Um dos princípios fundamentais do direito ambiental que deve ser considerado nessa discussão é o da precaução, uma vez que, os Tratados da União Europeia, para além dos princípios gerais, referem, expressamente, o princípio da precaução como uma orientação essencial para a ação da União Europeia para a proteção ambiental.

Com efeito, e como sublinha CRISTINA ARAGÃO SEIA, "*os Tratados europeus, para além dos princípios gerais contidos no Título I do TUE e na Parte I do TFUE, entre os quais se encontram os princípios da subsidiariedade, da proporcionalidade, da igualdade de tratamento e das competências de atribuição, referem expressamente, no artigo 11.º do TFUE e no artigo 191.º, n.º 2, os princípios da precaução, da prevenção e o seu corolário, o princípio da correção prioritariamente na fonte dos danos causados ao ambiente, e o do poluidor-pagador, como princípios orientadores da ação da União para prossecução dos objetivos de proteção ambiental atribuídos à União Europeia*"[249].

Neste sentido, o princípio da precaução representa um novo paradigma jurídico e político na formulação de políticas públicas, sobretudo em matéria ambiental.

Este princípio orienta a tomada de decisões em contextos de incerteza científica, partindo do pressuposto de que, sempre que exista uma suspeita razoável de que determinada atividade, produto ou tecnologia possa causar danos ao ambiente ou à saúde humana, mas ainda que não existam provas científicas conclusivas devem ser adotadas medidas preventivas.

Esta abordagem rompe com a lógica clássica do Direito, que tradicionalmente exigia prova cabal de causalidade para justificar a atuação do Estado.

Assim, o princípio da precaução legitima a atuação das autoridades públicas mesmo na ausência de certeza científica, reforçando a proteção ambiental e promovendo a justiça intergeracional, ao privilegiar a segurança das gerações futuras face a riscos potenciais e irreversíveis.

A sua relevância advém, em grande medida, da constatação de que os riscos contemporâneos frequentemente decorrentes da utilização de tecnologias destinadas a controlar perigos naturais são, por vezes, imprevisíveis ou mal compreendidos.

[249] Cfr. Cristina Aragão Seia, *A responsabilidade Ambiental…*, pp. 65 e ss..

A distinção entre perigo de "*origem natural*" e risco de "*origem humana*"[250] revela-se, por isso, essencial para compreender esta mudança de paradigma. Ao procurar dominar a natureza, o ser humano acaba por gerar novos riscos, como se verifica, por exemplo, na utilização de pesticidas ou de organismos geneticamente modificados, cujos efeitos colaterais poderão revelar-se mais graves do que os perigos que se pretendia mitigar.

Assim, o princípio da precaução permite uma atuação jurídica antecipatória perante a incapacidade da ciência em oferecer respostas imediatas e seguras, constituindo, por isso, um instrumento fundamental na gestão da incerteza e na salvaguarda dos bens ambientais.

No âmbito do Alojamento Local, isso significa que as autoridades competentes devem agir para mitigar impactos ambientais potenciais antes que eles ocorram, avaliando as práticas de gestão dos espaços e realizando avaliações de impacto ambiental adequadas. Esta abordagem não apenas protege os recursos naturais, como também assegura a preservação da qualidade de vida das populações locais.

Por fim, a responsabilidade ambiental torna-se um elemento central nessa discussão e a implementação de regulamentações que estabeleçam limites e responsabilidades claras para os proprietários de imóveis que operam como Alojamento Local é essencial.

Tal responsabilidade deve abranger não apenas a reparação dos danos causados, mas também a prevenção de novos impactos tal como refere CRISTINA ARAGÃO SEIA, "*a responsabilidade ambiental é também um dos instrumentos concebidos e utilizados na protecção ambiental: não só tem como objectivo a reparação dos recursos naturais e serviços danificados à custa dos agentes económicos que os causaram, mas também prevenir a ocorrência de danos ambientais, não sendo de desvalorizar a sua função dissuasora de práticas lesivas do ambiente*"[251].

Portanto, para que a prática do Alojamento Local seja sustentável[252] é imperativo que os agentes econômicos adotem práticas que respeitem e protejam o ambiente em que operam, contribuindo para um desenvolvimento equilibrado e socialmente responsável nas áreas urbanas.

---

[250] *Idem*, pp. 69 e ss..
[251] *Idem*, pp. 26.
[252] *Vide* Brígida Rocha Brito, "O Turista e o Viajante: Contributos para a conceptualização do Turismo alternativo e Responsável", *Atas do IV Congresso Português de sociologia*, Coimbra, 2000, pp. 1-17 disponível em https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/12642/1/DPR462dea1a49422_1.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

Conclusão

Procurou-se abordar de forma crítica os principais desafios jurídicos colocados pelo Alojamento Local, especialmente no que se refere à proteção dos consumidores, ao regime da propriedade horizontal e aos impactos urbanos e ambientais associados à gentrificação de áreas residenciais.

Neste percurso, verificou-se que o contrato de hospedagem, embora seja uma figura jurídica com raízes antigas, tem vindo a ganhar crescente expressão e regulação, sobretudo no sentido de acompanhar as transformações sociais e tecnológicas e de assegurar uma maior proteção aos diversos intervenientes na relação contratual.

Do ponto de vista jurídico, constatou-se que os consumidores encontram-se, protegidos por um conjunto abrangente de normas legais que asseguram direitos fundamentais no domínio da informação, da transparência, da segurança e da responsabilização contratual.

Contudo, na prática, a eficácia destas normas protetoras dos direitos dos consumidores, nem sempre acompanham a complexidade das novas formas de contratação proporcionadas pelas plataformas digitais. Pois a natureza híbrida destas relações contratuais e a presença de intermediários tecnológicos criam zonas cinzentas que dificultam a plena proteção do consumidor enquanto parte mais frágil.

Quanto ao domínio da propriedade horizontal, ficou clara a urgência de uma posição legislativa mais concreta, uma vez que, a atual incerteza quanto à possibilidade de exploração de Alojamento Local em frações habitacionais, nomeadamente quando o título constitutivo não prevê expressamente tal uso, gerando assim uma insegurança jurídica significativa.

Esta ambiguidade não só prejudica consumidores e prestadores de serviços, como também alimenta conflitos entre condóminos, associações de moradores e entidades administrativas.

O legislador deverá, portanto, clarificar os limites e condições da admissibilidade do Alojamento Local neste contexto específico, sob pena de agravar a litigiosidade e a instabilidade nas relações de vizinhança.

Quanto aos impactos sociais e urbanos, ficou patente que o crescimento do Alojamento Local contribui para a gentrificação de certas zonas urbanas, com efeitos perversos sobre o mercado habitacional, como o aumento do custo da habitação e a descaracterização dos bairros tradicionais.

Essa transformação afeta não apenas os residentes permanentes, mas também os próprios consumidores do Alojamento Local, que frequentemente procuram uma experiência

autêntica e típica do local e acabam por enfrentar uma realidade distinta daquela que idealizaram, o que constitui uma evidente quebra de expectativa.

É assim essencial que se adotem medidas políticas e legislativas que mitiguem estes efeitos, de forma a garantir o direito à habitação, a coesão social e a preservação do tecido urbano.

Relativamente às implicações ambientais deste fenómeno, estas não podem ser ignoradas, pois a intensificação do turismo urbano associada ao Alojamento Local acarreta pressões adicionais sobre os recursos naturais, o consumo energético e a produção de resíduos.

Tornando-se desejável e necessário que sejam implementadas políticas públicas e regulamentações específicas que incentivem práticas mais sustentáveis por parte dos operadores do setor, em articulação com objetivos de neutralidade carbónica e de transição ecológica.

Posto isto, e embora o Alojamento Local represente uma oportunidade económica relevante e uma nova forma de utilização turística das cidades, é imprescindível que o seu enquadramento jurídico evolua no sentido de garantir maior equilíbrio entre a liberdade de iniciativa privada, os direitos dos consumidores, a convivência em propriedade horizontal e os imperativos de sustentabilidade social e ambiental.

Tal equilíbrio só será possível através de uma abordagem normativa sistemática, coerente e atualizada de modo a assegurar uma convivência mais harmoniosa entre os múltiplos interesses em jogo.

Bibliografia

ALBUQUERQUE, Pedro de, *Alojamento Local e Propriedade Horizontal*, Almedina, Coimbra, 2022.

ALBUQUERQUE, Pedro de, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2024.

ALMEIDA, Aristides Rodrigues De, "A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local", *Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, 2017, pp. 1-30, disponível em https: //cij.up.pt//client/files/0000000001/2_625.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *Contratos I*, 7.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022.

ANTUNES, Henrique Sousa, *Direito das Obrigações - Introdução. Fontes. A Obrigação de Indemnização*, Almedina, Coimbra, 2025.

ANTUNES, José Engrácia, *Direito dos Contratos Comerciais*, Almedina, Coimbra, 2009.

ANTUNES, José Engrácia, "Os contratos à distância", *Cyberlaw By Cijic*, n.º 12, 2024, pp. 12-53.

ANTUNES, José Engrácia, *Direito do Consumo*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2024.

ARMIRAIL, Louis, *Droit romain: La locatio-conductio operarum: Droit français: Les associations syndicales autorisées*, Legare Street Press, Paris, 2023.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho De Mascarenhas, *Direito Das Obrigações*, Vol. I, Gestlegal, Coimbra, 2022.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho De Mascarenhas, *Direito Das Obrigações*, Vol. II, Gestlegal, Coimbra, 2024.

BARATA, Carlos Lacerda, "Contratos Celebrados fora de Estabelecimento Comercial", *Revista de Direito Civil*, n.º 4, 2016, pp. 861-919.

BARBOSA, Mafalda Miranda, "Responsabilidade contratual e extracontratual das plataformas digitais", *Revista de Direito da Responsabilidade*, ano 5, 2023, pp. 1147-1175.

BARBOSA, Mafalda Miranda, *Lições de Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª ed., Gestlegal, Coimbra, 2024.

BARBOSA, Mafalda Miranda, "Responsabilidade civil das plataformas digitais", *II Bienal de Direito de Vila de Conde*, coordenação Maria do Rosário Epifânio, Almedina, Coimbra, 2025, pp. 59-84.

BARBOSA, Mafalda Miranda, *Falta e Vícios Da Vontade Dogmática e Jurisprudência em Diálogo*, 2.ª ed., Gestlegal, Coimbra, 2025.

BAZIN-BEUST, Delphine, *Droit de la Consummation*, 3.ª ed., Gualino, Issy-les-Moulineaux, 2018.

BENÍTEZ-AURIOLES, Beatriz, "Estrategias de comunicación: Airbnb versus hoteles", *Revista Internacional De Relaciones Públicas*, Vol. VIII, n.º 16, 2018, pp. 47-66.

BOCKMAN, Johanna, "The origins of the concept "gentrification" within empire and decolonization: Ruth Glass and Claudia Jones in London", *Journal of Urban Affairs*, 2025, pp. 1-17.

BONADIMAN, Bianca, *O Impacto das Novas Tecnologias nos Contratos Imobiliários: entre a efetividade e a segurança jurídica*, Editora Dialética, São Paulo, 2024.

BRITO, Brígida Rocha, "O Turista e o Viajante: Contributos para a conceptualização do Turismo alternativo e Responsável", *Atas do IV Congresso Português de sociologia*, Coimbra, 2000, pp. 1-17, disponível em https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/12642/1/DPR462dea1a49422_1.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

BUCKLAND William Warwick, *A Manual of Roman Private Law*, 2.ª ed., Cambridge University Press, Cambridge, 2011.

BUENO, Gabriele Pereira e NOWICKI, Alexandre, "A responsabilidade civil das plataformas digitais", *Revista Direito UTP*, Vol. 5, n.º 8, 2024, pp. 71-87.

CAMPOS, Isabel Menéres, "Anotação ao Acórdão do STJ de 28 de março de 2017 (Alojamento Local)", *Cadernos de Direito Privado*, n.º 58, 2017, pp. 42-51.

CARVALHO, Joana Campos, *Os Contratos Celebrados Através de Plataformas Digitais*, Almedina, Coimbra, 2023.

CARVALHO, Jorge Morais e FERREIRA João Pedro Pinto, *Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial – Anotação ao Decreto-Lei N.º 24/2014*, Almedina, Coimbra, 2014.

CARVALHO, Jorge Morais, *Compra e Venda e Fornecimento de Conteúdos e Serviços Digirais – Anotação ao Decreto – Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro*, Almedina, Coimbra, 2022.

CARVALHO, Jorge Morais, *Manual de Direito do Consumo*, 8.ª ed., Almedina, Coimbra, 2023.

CARVALHO, Jorge Morais, *Direito de Rejeição – Um Novo Direito Do Consumidor*, Almedina, Coimbra, 2025.

CASTAÑOS CASTRO, Paula, *Derechos y Deberes de los Consumidores en los Hoteles*, Dyckinson, Madrid, 2015.

CEREZO HIDALGO, Alberto, *Nuevas tendencias de derecho de consumo*, Dykinson, Madrid, 2023.

CORDEIRO, António Menezes, *Tratado de Direito Civil XIV*, 2.ª Parte, Almedina, Coimbra, 2022.

COSTA, Mário Júlio De Almeida, *Direito das Obrigações*, 12.ª ed., Almedina, Coimbra, 2013.

COUTO, Rute, "A Relevância Contratual da Publicidade", *Estudos selecionado do Instituto Jurídico Portucalense- Temas de Direito dos Contratos*, Vol. II, Coordenador A. Pinto Monteiro, Rei dos Livros, Lisboa, 2016, pp. 62-79.

D´ORS, Álvaro, *Derecho Privado Romano*, 10.ª ed., reimp., Eunsa, Pamplona, 2008.

DEVOLDER, Bram, *The Platform Economy: Unravelling the Legal Status of Online Intermediaries, Intersentia*, Cambridge, Antwerp, Chicago, 2019.

DÍAZ GÓMEZ, María Angustias, "Reflexiones en torno a la responsabilidad de las plataformas electrónicas de economía colaborativa", *Revista de Estudios Europeos*, n.º 70, 2017, pp. 27-68.

DUARTE, Rui Pinto, *A Propriedade Horizontal*, Almedina, Coimbra, 2019.

FALCÃO, David, "Análise à nova lei das garantias - Dl 84/2021, de 18 de outubro -", *ROA*, ano 81, Vol. III/IV, 2021, pp. 495-541, disponível em: https://portal.oa.pt/media/134330/david-falcao.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

FALCÃO, David, *Lições de direito do Consumo*, 4.ª ed., Almedina, Coimbra, 2023.

FARIA, Jorge Ribeiro de, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2020.

FERNANDES, Marília, *Residência Fiscal e Alojamento Local*, Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, Lisboa, 2018.

FERNÁNDEZ BUJÁN, Antonio, *Derecho Romano*, Aranzadi, Cizur Menor – Navarra, 2017.

FERNÁNDEZ, Cani, "A New Kid on the Block: How Will Competition Law Get Along With The DMA?", *Journal of European Competition Law & Practice*, Vol. 12, n.º 4, 2021, pp. 271–272, disponível em https: //doi.org/10.1093/jeclap/lpab020, última consulta a 15 de julho de 2025.

FERVERS, Matthias, *German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Books 1-3, Article-by-Article Commentary*, Vol. I, coordenadores Gerhard Dannemann e Reiner Schulze, Beck, München, 2020.

FIDALGO, Vítor Palmela, "A Intervenção do Condomínio na Regulação do Alojamento Local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 117-132.

FLAQUER RIUTORT, Juan, "Luces Y Sombras En La Regulación Del Alquiler Turístico Vocacional", *Plataformas Digitales: Aspectos Jurídicos*, Aranzadi, Pamplona, 2021, pp. 171-191.

FONSECA, Ana Taveira Da, *Teoria Geral Das Obrigações*, UCP Editora, Lisboa, 2024.

FREYTAG, Tim, "Bottom-up touristification and urban transformations in Paris", *Tourism Geographies*, Vol. 20, 2018, pp. 443–460.

FURTADO, Jorge Pinto, "Do Alojamento Local, na sua relação com a propriedade horizontal", *Revista de Direito Civil*, n.º 3, 2017, pp. 529-574.

GANT COCOLA, Agustin e LOPEZ GAY, Antonio, "Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona", *Urban Studies*, Vol. 57, n.º 15, 2020, pp. 3025–3043.

GARCIA, Maria Olinda, "Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local", *Revista Electrónica de Direito*, 2017, pp. 1-29, disponível em https://cij.up.pt/client/files/0000000001/5_626.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

GARCIA, Sara Fernandes, "O Conceito De "Consumidor Médio" No Direito Europeu Do Consumidor", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 18, 2022, pp. 593-626.

GÓMEZ- BLANES, Pablo, *Elementos de Derecho Romano*, Eunsa, Pamplona, 2018.

GONÇALVES, Jorge, *Reabilitação urbana: oportunidades econômicas, emprego e competências*, Atelier Gráficos à Lapa, Lisboa, 2003.

GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Tratado de Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português*, Vol. VII, Coimbra Editora, Coimbra, 1933.

GONZÁLEZ DE AUDICANA ZORRAQUINO, Francisco, *Derecho de los consumidores y comercio electrónico*, Wolters Kluwer, Madrid, 2021.

GUIMARÃES, Maria Raquel, "As plataformas "colaborativas" enquanto "prestadoras de serviços da sociedade de informação": reflexões à luz da Lei do comércio electrónico e desenvolvimentos recentes", *Economia Colaborativa*, coordenadores Maria Miguel Carvalho e Anabela Susana de Sousa Gonçalves Carvalho, Universidade do Minho Editora, Braga, 2023, pp. 468-498.

GUTTENTAG, Daniel, "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector.", *Current Issues in Tourism*, Vol. 18, 2015, pp. 1192–1217.

HERNÁNDEZ-TEJERO JORGE, Francisco, *Lecciones de Derecho Romano*, 6.ª ed., reimp., Servicio de Publicaciones Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid, Madrid, 2017.

HÖRSTER, Heinrich Ewald e SILVA, Eva Sónia Moreira da, *A Parte Geral Do Código Civil Português*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2024.

JIMÉNEZ HERRERO, Marcial, *Protección Del Consumidor En El Comercio Electrónico Transfronterizo*, Reus Editorial, Madrid, 2023.

JOHNSON Schlee, Sam, "Gentrification, Ruth Glass, and the Legacy of London: Aspects of Change (1964)" *The London Journal*, Vol. 49, n.º 3, 2024, pp. 263–271.

JUSTO, A. Santos, "A Locação De Coisa (Locatio-Conductio rei) no Direito Romano. Alguns Reflexos No Direito Português" *Lusíada- Revista De Ciência E Cultura*, n.º 1 e 2, 2001, pp. 611-631.

JUSTO, A. Santos, "Locatio - Conductio Operis", *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, Coimbra Editora, Coimbra, 2009, pp. 1023-1058.

JUSTO, A. Santos, "O Contrato de Hospedagem no Direito Romano: Breve Referencia ao direito Português e aos outros Direitos Contemporâneos", *Estudos em Homenagem ao Professor António Martins da Cruz*, Universidade Lusíada Editora, Lisboa, 2020, pp. 172-212.

JUSTO, A. Santos, *Manual de Direito Privado Romano*, 3.ª ed., Petrony, Lisboa, 2021.

LASARTE, Carlos, *Manual sobre protección de consumidores y usuário*, Dykinson, Madrid, 2021.

LEES, Loretta, "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City", *Urban Studies*, Vol. 40, n.º 12, 2003, pp. 2487–2509.

LEITÃO, Adelaide Menezes, "A proteção dos consumidores no regime do alojamento local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 35-47.

LEITÃO, Adelaide Menezes, "Plataforma em linha, Alojamento Local e Proteção dos Consumidores", *Estudos de Direito do Consumo*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 423-440.

LEITÃO, Adelaide Menezes, *Direito do Consumo*, AAFDL, Lisboa, 2023.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, "As Práticas Comerciais Desleais nas Relações de Consumo", *ROA*, ano 71, 2011, pp. 423-445.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 16.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Digital Services Act (DSA), O Regulamento Europeu 2022/2065 Sobre Serviços Digitais*, Almedina, Coimbra, 2023.

LEONARDI, Marcel, *Responsabilidade civil dos provedores de serviços de Internet*, Editora Juarez de Oliveira, São Paulo, 2005.

LÓPEZ PEDREIRA, Adela, "Contratos Consensuales", *Derecho Privado Romano*, Reus Editorial, Madrid, 2018, pp. 301-322.

MACHADO, José Gonçalves, *Manual de Contratos Civis*, Almedina, Coimbra, 2025.

MACHADO, Sérgio Manuel da Costa, *Do Contrato De Permuta*, Almedina, Coimbra, 2021.

MACHADO, Sérgio Manuel da Costa, "Direitos Digitais Dos Consumidores: A Portabilidade Transfronteiriça De Conteúdos e a Proibição Do Geoblocking", *Yearbook E-TEC*, Centro de Investigação em Justiça e Governação, Universidade do Minho, Braga, 2024, pp. 75-95.

MACHADO, Sérgio Manuel da Costa, "The Fight Against Greenwashing in the European Union: Directive (EU) 2024/825 of the European Parliament and the Council, of February 28, 2024, and the Portuguese Case", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, Vol. 17, n.º 1, 2025, pp. 353-365.

MADALENO, Cláudia Madaleno, "A relação entre o proprietário e o titular da plataforma informática", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 49-76.

MARTÍN GARCÍA, María del, *La publicidad: su incidencia en la contratación*, Dykinson, Madrid, 2003.

MARTÍN MARTÍN, José María; RODRIGUEZ MARTÍN, José Antonio; ZERMEÑO MEJÍA, Karla Aída e SALINAS FERNÁNDEZ, José Antonio, "Effects of Vacation Rental Websites on the Concentration of Tourists-Potential Environmental Impacts. An Application to the Balearic Islands in Spain", *International Journal of Environmental Research and Public Health*, n.º 347, 2018, pp. 1-14.

MARTINS, Solismar Fraga, "Turismo, gentrificação urbana e (des) alojamento local na cidade de Lisboa – Portugal", *Geografia Ensino & Pesquisa*, Vol. 23, 2019, pp. 1-19 disponível em: https://periodicos.ufsm.br/geografia/article/view/37424, última consulta a 15 de julho de 2025.

MENDES, Luís, "A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição sócio-espacial", *Finisterra*, Vol. 41, n.º 81, 2006, pp. 57-82.

MENDES, Luís, "Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith", *Cadernos Metropol*e, Vol. 16, n.º 32, 2014, pp. 487-511.

MENDES, Luís, "Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009", *Cadernos Metropole*, São Paulo, Vol. 19, n.º 39, 2017, pp. 479-512, disponível em https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906, última consulta a 15 de julho de 2025.

MONIZ, Graça Canto, *Manual de Introdução à Proteção de Dados Pessoais*, Almedina, Coimbra, 2023.

MONTEIRO, A. Pinto, "O Novo Regime da Contratação à Distância", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 9, 2015, pp. 11-18.

MORAIS, Fernando de Gravato, *Teoria Geral Das Obrigações*, *A relação Jurídica obrigacional. Fontes das Obrigações: Contratos*, Vol. I, Editora D'Ideias, Coimbra 2024.

MOREIRA, Teresa, "Novos Desafios para a Contratação à Distância – A Perspetiva da Defesa do Consumidor", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 9, 2015, pp. 19-36.

MORENO ÁLVAREZ, María Teresa, *La contratación electrónica mediante plataformas en línea: modelo negocial (B2C), régimen jurídico y protección de los contratantes (proveedores y consumidores)*, Reus Editorial, Madrid, 2023.

MORENO IZQUIERDO, Luis, RAMÓN RODRÍGUEZ, Ana; DEVESA SUCH, María Jesús, "Turismo colaborativo: ¿Está AirBnB transformando el sector del alojamiento?", *Economistas*, n.º 150, 2016, pp. 107-119.

MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo, "Propiedad Horizontal y Viviendas Turísticas La Experiencia del Derecho Espanõl em Tiempos Recientes", *Propriedade Horizontal Jornadas*, Gestlegal, Coimbra, 2022, pp. 7-49.

NETO, Abílio, *Manual da Propriedade Horizontal*, 4.ª ed., Ediforum, Lisboa, 2015.

OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce, *Alojamento local: Regime jurídico comentado e guião prático*, Almedina, Coimbra, 2019.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra e LOPES, Dulce, *Alojamento local e uso da fração autónoma*, Almedina, Coimbra, 2018.

PASSINHAS, Sandra, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2009.

PASSINHAS, Sandra, "O Lugar da Vulnerabilidade no Direito do Consumidor Português", *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 15, 2019, pp. 258-263.

PASSINHAS, Sandra, "O Alojamento Local e o Uso de Frações Autónomas", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 133-150.

PASSINHAS, Sandra, "A proteção do consumidor no mercado em linha", *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Vol. 62, Tomo 2, n.º 1, 2021, pp. 871-898.

PASTOR, Ricardo e GARCÍA RIVERA, García, "Airbnb y la intermediación turística. ¿Competición o coopetición? Percepción de los agentes de viajes en España", *Revista Empresa y Humanismo*, Vol. XXIII, n.º 2, 2020, pp. 107-132.

PATRÍCIO, Manuela, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2019.

PATRÍCIO, Miguel, "A «Nova» Economia de Partilha e o Alojamento Local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 11-33.

PEREIRA, Alexandre L. Dias, "Os direitos do consumidor de conteúdos e serviços digitais segundo a Diretiva 2019/770", *Revista Electrónica de Direito*, n.º 1, 2020, pp. 136-149 disponível em: https://cij.up.pt//client/files/0000000001/7-artigo-alexandre-dias-pereira1586.pdf, última consulta a 15 de julho de 2025.

PEREIRA, Paula Rosado, "Tributação dos rendimentos do alojamento local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 163-184.

PICOD, Yves, *Droit de la Consommation*, 4.ª ed., Sirey, Paris, 2018.

PITÃO, José António de França e PITÃO, Gustavo França, *Condomínio e Propriedade Horizontal*, 2.ª ed., Quid Juris, Lisboa, 2020.

PORTUESE, Aurelien, "The Digital Markets Act: European Precautionary Antitrust", *ITIF- Information Technology and Innovation Foundation*, 2021, pp. 1-131 disponível em: https://www2.itif.org/2021-digital-markets-a4.pdf., última consulta a 15 de julho de 2025.

QUINTAS, Paula, *Legislação Turística Anotada*, 9.ª ed., Almedina, Coimbra, 2020.

RAIMUNDO, Sidnei e SARTI, Antonio Carlos, "Parques urbanos e seu papel no ambiente, no turismo e no lazer da cidade", *Revista Iberoamericana de Turismo*, Vol. 6, n.º 2, 2016, pp. 3-24.

RAMOS, José Luís Bonifácio, *Manual de Direitos Reais*, 3.ª ed., AAFDL, Lisboa, 2022.

RAMOS, José Luís Bonifácio, "Programa Mais Habitação: O Alojamento Local", *Revista de Direito Civil*, ano VIII, n.º 2, 2023, pp. 201-214.

REBELO, Fernanda, "Contratos celebrados a distância, das vendas por correspondência às plataformas em linha: um novo paradigma na contratação?", *Novo Liber Amicorum Mário Frota - Sempre a Causa dos Direitos dos Consumidores*, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 369-418.

RIBEIRO, Carla Furtado, *O Alojamento Local em Fracção Autónoma para Habitação no Direito Urbanístico*, Almedina, Coimbra, 2020.

ROGERS, Richard, "Visual media analysis for Instagram and other online platforms", *Big Data & Society*, Vol. 8, 2021, pp. 1-23.

SARDINHA, José Miguel, "Poderes de autoridade municipal no alojamento local", *I Congresso do Alojamento Local*, coordenador Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 155-162.

SAZ DOMÍNGUEZ, Lucía del, "La contratación turística mediante plataformas digitales", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.º 45, 2023, pp. 171-180.

SEIA, Cristina Aragão, "O Regime Europeu e Português de Compra e de Venda De Bens, Conteúdos e Serviços Digitais", *Boletim De Ciências Económicas- Homenagem ao prof. doutor Manuel Carlos Lopes Porto*, Vol. LXVI, Tomo III, Coimbra, 2023, pp. 2953-2977.

SEIA, Cristina Aragão, *A Responsabilidade Ambiental Na União Europeia- Da responsabilidade civil à responsabilidade administrativa em Portugal*, Almedina, Coimbra, 2022.

SEQUEIRA, Elsa Vaz De, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª ed., UCP Editora, Lisboa, 2024.

SERRANO PEREZ, Nicolas, *El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil*, Imp. del Asilo de Huérfanos del S. C. de Jesús, Madrid, 1930.

SEVERIN FUSTER, Gonzalo, "Sobre El Modelo De Contratación De Servicios Remunerados En El Derecho Romano. Algunos Aspectos Relevantes De La Locatio Conductio", *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, n.º 2, 2015, pp. 357-389.

SIMÃO, Jorge Carita e SOARES, Sofia Assunção, "Práticas comerciais desleais em geral e em linha: A Diretiva (UE) 2019/2161, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro, a sua transposição parcial para o Decreto-Lei n.º 109-G/2021, de 10 de dezembro, e o reforço da proteção dos direitos dos consumidores", *Estudos de Direito do Consumo*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2023, pp. 649-681.

SMITH, Neil, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, Londres, 1996.

TULUMELLO, Simone e ALLEGRA, Marco "Habitação e Gentrificação", *Os Desafios (Geográficos) da Governação Territorial*, Universidade Minho Editora, 2023, pp. 223-235, disponível em https://ebooks.uminho.pt/index.php/uminho/catalog/view/70/169/2695, última consulta a 15 de julho de 2025.

VARELA GIL, Carlos, "Locatio Conductio Rei Y Responsabilidad", *A Locatio-Conductio: influência nos direitos atuais - Atas do XX Congresso Internacional e do XXIII Congresso Ibero-Americano de Direito Romano*, coordenador A. Santos Justo, Universidade Lusíada Editora, Lisboa, 2018, pp. 285-296.

VARELA, João de Matos Antunes, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 10.ª ed., reimp., Almedina, Coimbra, 2023.

VIEIRA, Iva Carla, *Guia Prático de Direito Comercial*, 6.ª ed., Almedina, Coimbra, 2025.

Jurisprudência:

Tribunal Constitucional

Acórdão do Tribunal Constitucional, de 30-10-1990, Processo n.º 309/88, Relator: Sousa Brito, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Supremo Tribunal de Justiça

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28-03-2017, Processo n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, Relator: Salreta Pereira, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-03-2022, Processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A, Relator: Fátima Gomes, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 4/2022, de 10 de maio, publicado em Diário da República, disponível em www.dr.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Tribunal da Relação do Porto

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15-09-2016, Processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Relator: Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27-04-2017, Processo n.º 13721/16.7T8PRT.P1, Relator: Ana Lucinda Cabral, disponível em www.dgsi.pt última consulta a 15 de julho de 2025.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 12-10-2023, processo n.º 4507/ 23.3T8PRT.P1, Relator: Carlos Portela, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 28-04-2025, processo n.º 104/23.1T8VC D.P1, Relator: Ana Paula Amorim, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Tribunal da Relação de Lisboa

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20-10-2016, Processo n.º 12579/16.0 T8LSB.L1-8, Relator: Ilídio Sacarrão Martins, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 04-02-2025, Processo n.º 4966/23.4 T8FNC.L1-7, Relator: Luís Filipe Pires De Sousa, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Tribunal da Relação de Évora

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 25-02-2021, Processo n.º 818/19.0T8PTM, Relator: Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite, disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Tribunal da Relação de Coimbra

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 27-02-2008, Processo n.º 1377/07.2TB GRD, Relator: Fernando Ventura, disponível em www.dgsi.pt. disponível em www.dgsi.pt, última consulta a 15 de julho de 2025.

Outros Documentos:

- Comissão Europeia: "Comunicação Da Comissão ao Parlamento Europeu, ao Conselho, Ao Comité Económico e Social Europeu e ao Comité Das Regiões- Uma Agenda Europeia para a Economia Colaborativa" COM (2016) 356 final, disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0696, última consulta a 15 de julho de 2025.

- International Organization for Standardization: Tourism and related services-Sustainability management system for accommodation establishments - Requirements (ISO 21401:2018), Geneva: ISSO, 2018, disponível em https://business.turismodeportugal.pt/en/crescer/qualidade/Pages/normas-de-qualidade.aspx, última consulta a 15 de julho de 2025.

- Comunicação da Comissão ao Parlamento Europeu e ao Conselho: "Nova Agenda do Consumidor - Reforçar a resiliência dos consumidores para uma recuperação sustentável" COM (2020) 696 final, disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0696, última consulta a 15 de julho de 2025.