



Alojamento Local Sim, mas nos Locais Próprios

António Frias Marques

15-jun-2017

Publicado no *Público* de 25-mai-2017

Não estamos na selva! Num condomínio têm de estar todos de acordo.

Perante a entrada maciça de multidões de turistas, muitos portugueses, quais garimpeiros do século XXI, lançaram-se na corrida ao novo volfrâmio: o Alojamento Local (AL), instalando os estabelecimentos em condomínios em regime de propriedade horizontal e, até, em condomínios fechados, privados e com localização excecional, usufruindo de segurança privada e equipamentos comuns, como piscina, campo de ténis, restaurante e outros locais de lazer existentes.

Nestas condições, os turistas são intrusos no ambiente do condomínio e, já se sabe, com os turistas do AL é um “sempre em festa” incompatível com o desejado sossego dos habitantes no edifício, transformando num inferno e atormentando a vida de todos os outros proprietários.

Casos há em que os condóminos se viram obrigados a desligar a campainha da porta, para não serem incomodados a altas horas da noite, deparando-se com uma enorme quantidade de lixo atirado para qualquer sítio, com a conseqüente necessidade acrescida de limpeza das partes comuns.

O direito de propriedade de uma fração destinada a habitação não concede um poder absoluto, sendo sempre de respeitar as regras de convivência e vizinhança. Não estamos na selva! Num condomínio têm de estar todos de acordo.

Não nos esqueçamos que condomínio é o domínio exercido simultaneamente por mais de uma pessoa, e não tem mais valor o interesse comercial do empresário de uma fração do que os direitos dos proprietários de todas as outras frações! O que vale mais? Cinquenta ou um?

O direito consuetudinário era sempre a expressão da maioria e o Código de Seabra de 1867, o primeiro Código Civil português, era igualmente a expressão da maioria dos proprietários, tal como o é o atual Código Civil que, quanto às frações de um condomínio em propriedade horizontal, no artigo 1419.º, dispõe que a alteração de uso apenas pode ser modificada havendo acordo de todos os condóminos, e no art.º 1422.º proíbe ao condómino dar à fração uso diverso do fim a que é destinada.

A Classificação Portuguesa de Atividades Económicas por ramos de atividade (CAE-Rev.3), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, inclui o aluguer para férias de alojamentos de curta duração com a classificação 55201 – Alojamento mobilado para turistas e 55204 – Outros locais de alojamento de curta duração. Significativamente, o arrendamento está classificado com um código bem diferente: 68200 – Arrendamento de bens imobiliários.

Querendo evitar problemas e complicações futuras, o empresário do AL deve garantir previamente que nenhum dos outros condóminos se opõe à instalação de um estabelecimento de hospedagem, na fração do condomínio cuja licença e título constitutivo a afetam.

AL sim! Mas sem espezinhar ninguém. Sejamos responsáveis e não afrontemos os portugueses que apenas pretendem, depois de um dia de trabalho, ter sossego e repousar na sua habitação — que é o seu lar. O AL deve ser instalado em vivendas (moradias), palacetes ou na totalidade de prédios a esse fim destinados, onde ninguém seja incomodado com o vaivém permanente das entradas e saídas características dos corredores dos aeroportos e das unidades hoteleiras.

Por outro lado, nos prédios em propriedade total ou vertical a situação reveste-se de contornos diferentes. Na maioria dos casos, a hospedagem não é exercida pelo proprietário, que não tem tempo nem vocação para tal, mas pelo seu inquilino. Não é o senhorio que vai mudar os lençóis (quando são mudados...), lavar os quartos e o WC e aspirar a casa.

O AL é exercido por vezes com conhecimento e autorização do senhorio, mas há ocasiões em que é praticado de forma oculta, só vindo o senhorio a descobrir que a sua casa é um AL quando alguém lhe chama a atenção para o anúncio numa plataforma digital de alugueres de curta duração. Na maioria das situações, o senhorio nem sonha que a sua casa está disponível no aluguer de pouca permanência.

Fiscalmente, a tributação dos AL (legalizados) é apenas sobre 35% da receita total, o que dá em média cerca de 5% de imposto, enquanto o arrendamento paga uns exorbitantes 28%! Além disso, o apertadíssimo controlo dos contratos de arrendamento não permite ao proprietário e senhorio qualquer hipótese de fuga ao fisco.

Havia quem achasse que se podia instalar um AL em qualquer local. Mudou de opinião, uma semana depois de terem instalado um AL no andar por cima dele... O que não queremos para nós não devemos desejar para os outros e toda a gente está de acordo, enquanto não lhe pisam os calos!

Dada a grande avalanche de litigância, as polémicas à volta do fenómeno do AL mereciam que o Governo e a Assembleia da República se debruçassem sobre o assunto e, de uma vez por todas, clarificassem e definissem, sem qualquer sombra de dúvida, a sua classificação e enquadramento.

O condutor que entrou em contramão na auto-estrada também achava que todos os outros é que estavam mal... Entre defender os interesses de um empresário ou os direitos de muitos proprietários, a Associação Nacional de Proprietários não hesita!

FIM