

LEGAL E ILEGAL

Alojamento local

Sou proprietário de uma moradia ao pé da praia de Espinho. Gostava de arrendar essa casa a turistas, durante as épocas em que não posso usufruir da casa, por isso pensei colocar um anúncio na varanda. É possível fazê-lo? Existem alguns requisitos legais a cumprir? Tenho de fazer algum tipo de registo? Posso fazer publicidade?

ISABEL FRADA
Gabinete de Advogados
António Vilar, Luís Carneirão & Associados
avic@avic-advogados.com
www.antoniovillar.pt

No caso descrito, o que o nosso leitor pretende é criar um estabelecimento de alojamento local. Ora, os estabelecimentos de alojamento local podem ser moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestam serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas, simultaneamente, não reúnem os requisitos para serem



considerados empreendimentos turísticos. De facto, nesses casos, os proprietários devem registar o seu imóvel como AL - Alojamento Local, na Câmara Municipal correspondente.

Com exceção dos estabelecimentos instalados em imóveis construídos em momento anterior a 1951, o registo de estabelecimentos de alojamento local pressupõe a existência de autorização de utilização ou de título de utilização válido do imóvel, cuja verificação caberá à Câmara Municipal da respetiva área. Assim, deverá proceder-se a uma

comunicação prévia para registo de estabelecimentos de alojamento local dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, instruída com a seguinte documentação:

- Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;
- Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento

mento a afetar à atividade pretendida;

- Caderneta predial urbana. De todo o modo, o proprietário do imóvel não necessita de aguardar pela decisão camarária final, na medida em que aquela comunicação prévia, desde que devidamente carimbada pelos serviços da Câmara Municipal, constitui título válido de abertura ao público.

Posto isto, a câmara municipal poderá realizar, a qualquer momento, vistorias para verificação do cumprimento dos requisitos necessários, sendo a primeira vistoria, preferencialmente, realizada no prazo de 60 dias após a apresentação da comunicação referida no número anterior.

Naturalmente, existem requisitos de higiene e segurança mínimos a cumprir. Pois os estabelecimentos de alojamento local devem estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior; estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privado de abastecimento de água com origem devidamente controlada, dispondo de água corrente quente e fria, bem como estar ligados à rede pública de saneamento. Além disso, as unidades de alojamento dos

estabelecimentos de alojamento local devem: ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento; dispor de mobiliário, equipamento e utensílios adequados, sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e, bem assim, portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

Quanto à publicidade, é, também, admitida, desde que a documentação comercial e merchandising indique o respetivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou a abreviatura «AL». Além disso, os estabelecimentos de alojamento local podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa (deve ser fornecida pela câmara municipal).

Por fim, no que contende com as questões fiscais inerentes a esta atividade, note que, sendo o proprietário uma pessoa singular, que faz a própria gestão do imóvel, deverá registar nas finanças essa atividade, antes de a iniciar, apresentando a Declaração de Início de Atividade (art.º 112º CIRS), num serviço de finanças. Além disso, deve emitir fatura ou documento equivalente pelo serviço prestado (art.º 36 CIVA).