



FAQ's

Q: Os apartamentos do ROCIO Salema Courtyard são Turísticos?

R: Sim

Q: Qual é a diferença entre um prédio residencial comum e um prédio turístico?

R: A diferença mais notória entre os empreendimentos destinados à habitação tradicional e os empreendimentos turísticos reside nos serviços que devem ser prestados a estes, de acordo com a respectiva classificação, e na forma de obtenção de receitas provenientes da exploração do estabelecimento para fins turísticos. Os apartamentos turísticos são essencialmente um produtos de rendimento, sendo a sua promoção efectuada através da entidade exploradora designada pelos proprietários, responsável pela gestão de todos os apartamentos turísticos do empreendimento. Contudo, o proprietário não é obrigado afectar o seu apartamento à exploração turística, pelo que pode utilizá-lo como residência permanente.

Q: Posso fazer do ROCIO Salema Courtyard a minha habitação permanente?

R: Pode, bastando para isso informar o gestor dessa intenção e celebrar contrato nesse sentido. Logisticamente é necessário garantir a manutenção do apartamento devidamente mobilado e equipado, de acordo com as respectivas normas e classificação turística.

Q: Direitos de utilização

R: Os proprietários de apartamentos **ROCIO Salema Courtyard** têm os seguintes direitos:

- 1_ beneficiar dos serviços prestados pelo operador, incluindo os serviços mínimos prescritos e aprovados por lei;
- 2_ Receber os valores negociados com a entidade exploradora acordados para a exploração do seu apartamento;
- 3_ Usufruto do seu apartamento de acordo com o estabelecido no contrato com a entidade exploradora, o qual poderá não existir no caso de afectação total do apartamento à exploração turística;

Q: Deveres

R: Os proprietários de unidades de alojamento devem ter em especial atenção:

- 1_ Cumprir com os requisitos decorrentes do regime jurídico dos empreendimentos turísticos e demais legislação aplicável, bem como o regulamento e título constitutivo;
- 2_ Evitar comportamentos que ponham em causa o carácter turístico da unidade de alojamento e do empreendimento;



FAQ's

3_ Os direitos de gestão não podem ser cedidos, gratuita ou onerosamente, sob qualquer forma, a outras entidades exploradoras que não a designada para o **ROCIO Salema Courtyard**;

Q: Custos:

R: haverá lugar ao pagamento da taxa mensal de administração do condomínio.

Por serem apartamentos turísticos, o proprietário é responsável ainda pelo pagamento das prestações periódicas à entidade exploradora, destinadas a, designadamente, a fazer face aos:

Custos de manutenção, exploração, segurança e limpeza dos apartamentos e das partes comuns e remuneração dos serviços prestados pela entidade exploradora;

Q: Exploração

R: exploração dos apartamentos turísticos apenas poderá ser levada a cabo pela entidade exploradora que será uma única entidade para todas as unidades de alojamento, e que será simultaneamente administradora do condomínio.

Q: Obras

R: Toda e qualquer obra deverá ser submetida a aprovação da entidade exploradora e dos demais proprietários.

Q: Posso vender o meu apartamento como residencial ou tenho de o manter sempre como turístico?

R: Não obstante o proprietário poder residir como carácter permanente no apartamento no **ROCIO Salema Courtyard**, o alvará de autorização de utilização a emitir para o empreendimento será sempre de natureza turística, pelo que o apartamento conservará em todo e qualquer caso essa mesma natureza.

Q: O meu apartamento garante-me algum rendimento mensal?

R: O rendimento mensal provém das condições celebradas contratualmente com a entidade gestora, as quais preveem um rendimento garantido de 3% bruto ao longo dos 5 primeiros anos de exploração.

Q: Que impostos incidem sobre estes rendimentos?

R: A tributação destes rendimentos está genericamente alinhada com a natureza do proprietário enquanto sujeito passivo, de IRS, no caso de pessoa singular e IRC, no caso das pessoas coletivas. Em todo o caso, o enquadramento fiscal das pessoas abrangidas pelas correspondentes obrigações de natureza tributária, estará sempre sujeito à confirmação dos respectivos pressupostos, pelo que recomendamos o recurso a aconselhamento específico tendo em atenção as características da situação em concreto.

Q: Golden Visa

R: Poderá dar início a um processo de Golden Visa com base na actividade de investimento de aquisição de um imóvel para realização de obras de reabilitação, no montante global, igual ou superior, a 350.000€.

Q: O apartamento é mobilado?

R: O apartamento será mobilado e terá a mobília e equipamentos mínimos exigidos por lei nos termos da classificação aprovada para o mesmo.

Q: Quem suporta os custos da decoração

R: Os custos da decoração encontram-se incluídos no preço de compra.
O CPCV estabelecerá o preço de aquisição do apartamento.

Q: O que está previsto neste pack de decoração? Mobília, ou tudo completo (copos, talheres, toalhas, lençóis)?

R: O pack de decoração será composto pelos equipamentos e mobiliário mínimos exigidos por lei para que a classificação atribuída ao apartamento turístico (3 estrelas) se possa manter.

Neste pack de decoração estão incluídos, nomeadamente, os seguintes equipamentos:

- Mobília básica para todas as divisões do apartamento turístico (camas, cadeiras, sofá, mesa de refeições, etc.);
- Eletrodomésticos para a cozinha;
- Talheres, loiças e outros utensílios de cozinha;
- Lençóis e toalhas;



FAQ's

Q: Tenho de manter a mobília e decoração para sempre?

R: Não é obrigado a manter a mesma mobília e decoração. No caso de ser a sua habitação permanente, poderá adaptar a decoração e mobiliário, mas dado o carácter turístico da unidade de alojamento existem requisitos mínimos de mobília e equipamento que deverão ser mantidos a todo o tempo num apartamento turístico.

Q: Posso assinar diretamente contratos de arrendamento?

R: O apartamento pode ser colocado à exploração desde que através da entidade exploradora. O contrato de prestação de serviços será sempre assinado entre a Entidade Exploradora e o utilizador do apartamento.

Q: Qual a entidade que exercerá o cargo de Entidade Exploradora neste projecto?

R: A Entidade Exploradora será a Five Stars Property que prestará os todos os serviços inerentes ao cargo, incluindo os seguintes:

- Fotografias profissionais da propriedade;
- Gestão online de reservas;
- Gestão de pricing (Revenue Management);
- Gestão digital e de marketing;
- Check-in e check-out;
- Limpeza da propriedade;
- Lavandaria de todos os lençóis e toalhas;
- Serviço de customer care 24h;
- Recolha e entrega da taxa turística;
- Comunicação ao SEF da identidade dos vários hóspedes;
- Gestão da manutenção.

Q: A compra de um apartamento turístico está sujeita à mesma tributação na compra? IMT IS?

R: Depende. A aquisição será, em princípio, sujeita a IMT (não sendo, no entanto, possível beneficiar das taxas reduzidas aplicáveis à compra ou arrendamento para habitação própria permanente).

Dependendo da afetação do apartamento (habitacional ou serviços) e da qualidade do comprador, a aquisição poderá ser sujeita, alternativamente, a IVA ou IS.



FAQ's

Q: Aplicar-se-á a isenção de IMT no caso de reabilitação?

R: Dependendo da afectação que os imóveis venham a ter, os adquirentes de fracções integradas em prédio objecto de reabilitação apenas podem beneficiar de isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Uma vez que os apartamentos turísticos não são, em princípio, suscetíveis de arrendamento ou de afetação exclusiva a habitação própria permanente, esta isenção estará, à partida, excluída.

Sobre o apartamento incidirá, ainda, IMI (imposto de carácter anual, eventualmente pago em prestações).

Q: Quem é a Entidade Exploradora escolhida pela Habitat?

R: A Habitat escolheu a Lisbon Five Stars como parceiro de serviços para o projeto ROCIO Salema Courtyard.

A Lisbon Five Stars nasceu em 2014 e gere um vasto portfolio de mais de 100 unidades de Alojamento Local em Lisboa e no Porto. São especializados em Gestão de empreendimentos turísticos. Oferecem soluções para proprietários e utilizadores. Tem um track-record comprovado em qualidade de serviços e de retorno de rentabilidade para os seus clientes. A Habitat trabalha e recomenda a Lisbon Five Stars desde a sua criação.