

ROCIO

SALEMA COURTYARD



BEM-VINDO A CASA. WELCOME HOME.

PORQUÊ LISBOA?

Porque o sol brilha 290 dias por ano, e sente-se sempre um calor especial. Porque é segura e acolhedora.

Porque há sempre este sentimento de que Lisboa é familiar.

Porque evoluiu e hoje é um dos lugares mais atraentes do mundo, mas, ainda assim, continua a ser uma cidade autêntica. Onde velhos hábitos e séculos de história se misturam com a novidade e o progresso.

PORQUE LISBOA É ÚNICA.



3

WHY LISBON?

Because the sun shines up to 290 days a year, and it feels warm and cozy. Because it's safe and welcoming.

Because there's always this familiar feeling everywhere you go.

Because It has evolved as one of the trendiest places in the world, but still an authentic city, where old habits and centuries-old history meet novelty, and progress.

BECAUSE LISBON IS UNIQUE.

BEM-VINDO A CASA.

ROCIO, ORIGINAL.

O anteriormente conhecido como Rocio - hoje, Praça do Rossio - e os espaços circundantes, serviram de palco e pano de fundo a grandes e significativas mudanças. **Históricas, políticas, sociais, intelectuais e artísticas.**

Os cafés, tabernas e becos foram, durante décadas, um ponto de encontro de gente de ideias. **Pensadores e fazedores, que de alguma forma foram mudando o curso da história.**

“O ROCIO É UM LUGAR DE FICÇÃO E MEMÓRIA BIOGRÁFICA”

escreveu Eça de Queiroz sobre o local onde viveu e produziu a maior parte do seu notável trabalho.





ROCIO, ORIGINAL.

Formerly known as Rocio - Today's Rossio square - and its surrounding area, serve as a stage and backdrop of great and significant changes. **Historical, political, social, intellectual and artistic.**

The cafés, taverns, and alleyways, were, for decades, a meeting point for people of ideas. **Notorious thinkers and doers, that somehow change the course of history.**

"ROCIO IS A PLACE OF FICTION AND BIOGRAPHICAL MEMORY"

*wrote Eça de Queiroz,
where he lived and produced most of his remarkable work.*





ROSSIO, HOJE.

O Rossio carrega esse património gravado na sua arquitetura distintiva, mas a vida na área evoluiu para a sua versão mais moderna e sofisticada de sempre.

A ensolarada Praça do Rossio é, hoje, o centro da vida cosmopolita, para aqueles que procuram fazer parte da vibrante energia de Lisboa.

7

ROSSIO, TODAY.

While carrying that heritage engraved in its distinctive architecture, life around the area has evolved to its most modern and sophisticated version ever.

The sunny Rossio square is, today, the hub of cosmopolitan life, and the place to be for those looking to be a part of Lisbon's vibrant energy.

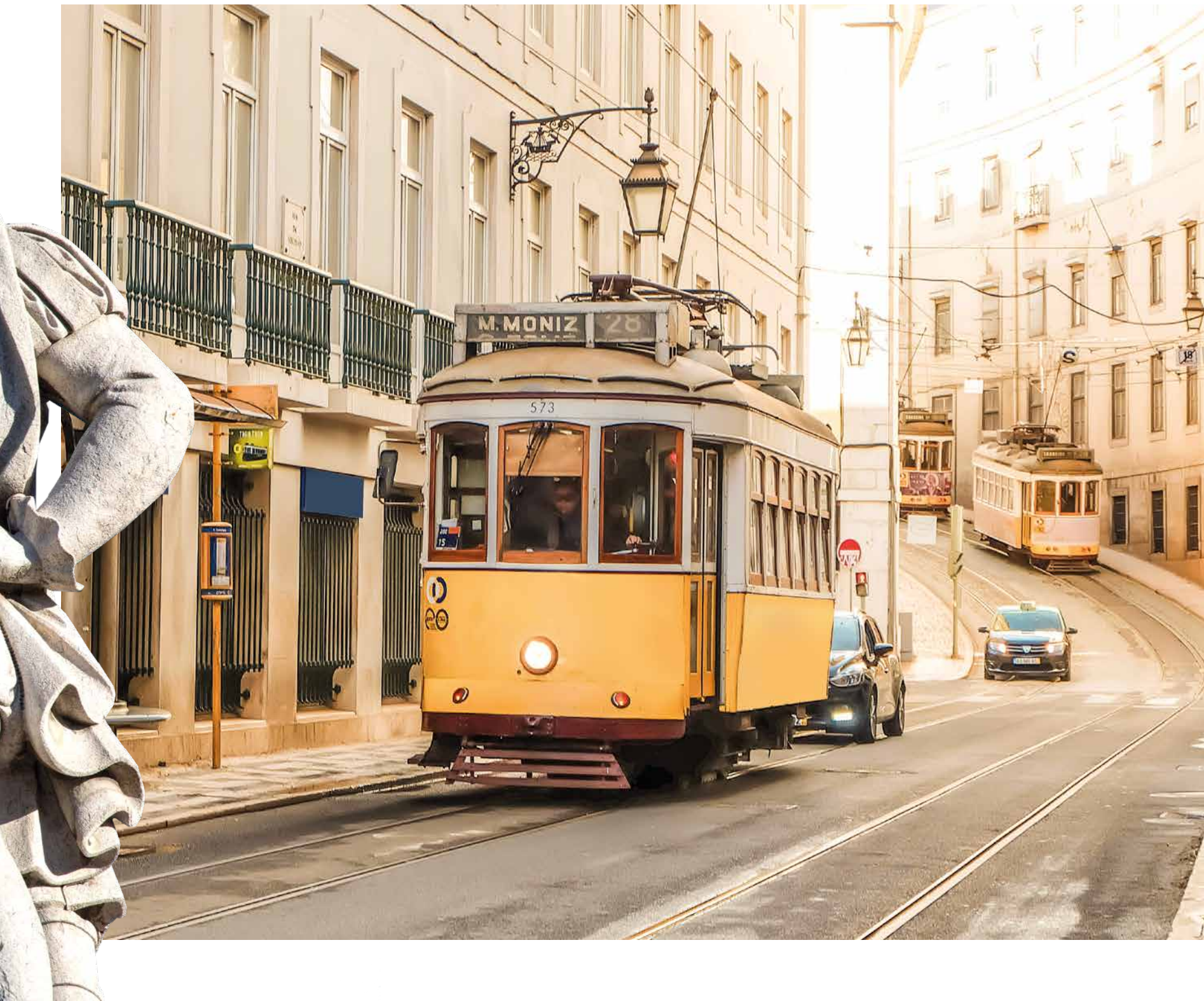
HERITAGE & LEGACY



OLHANDO EM VOLTA.

A VIDA ESTÁ SEMPRE A ACONTECER EM TORNO DO ROSSIO.







Para além do incontornável património histórico, visitado por milhares de turistas todos os anos, como a estátua do **Rei D. Pedro IV, erguida entre duas monumentais fontes barrocas, e o Teatro Nacional Dona Maria II, coroado por uma estátua do dramaturgo Gil Vicente, conhecido como o "Shakespeare Português".**

A cultura pop coloca-o no mapa de tendências há muito tempo.

O Animatógrafo do Rossio, uma das primeiras salas de cinema em Portugal, assim como o clássico café Nicola, são relíquias em ornamentação "Art Noveau".

O Rossio fica a um passo da melhor zona comercial, a Av. da Liberdade. Não só na moda... Há um movimento de "*haute couture*" para comer & beber.

Tudo isto, assente no pavimento ondulado da Praça do Rossio, mesmo no coração de Lisboa.



ROSSIO, LISBOA



ROCIO



📍 ALFAMA, LISBOA



LOOKING AROUND.

LIFE IS HAPPENING ALL THE TIME AROUND ROSSIO.

Beyond the remarkable monuments, visited by thousands of tourists every year, like King D. Pedro IV and the monumental baroque fountains, and The National Theater Dona Maria II, crowned by a statue of playwright Gil Vicente, known as "Portugal's Shakespeare".

Rossio is one step away from the finest shopping district in Av. da Liberdade.

And it's not just in fashion... There's an haute couture eat & drink movement in the neighborhood.

All this, grounded by the iconic wave-patterned pavement of Rossio Square, right in the heart of Lisbon.

Rossio has a noteworthy pop culture heritage, that puts the area on the trend map since long ago.

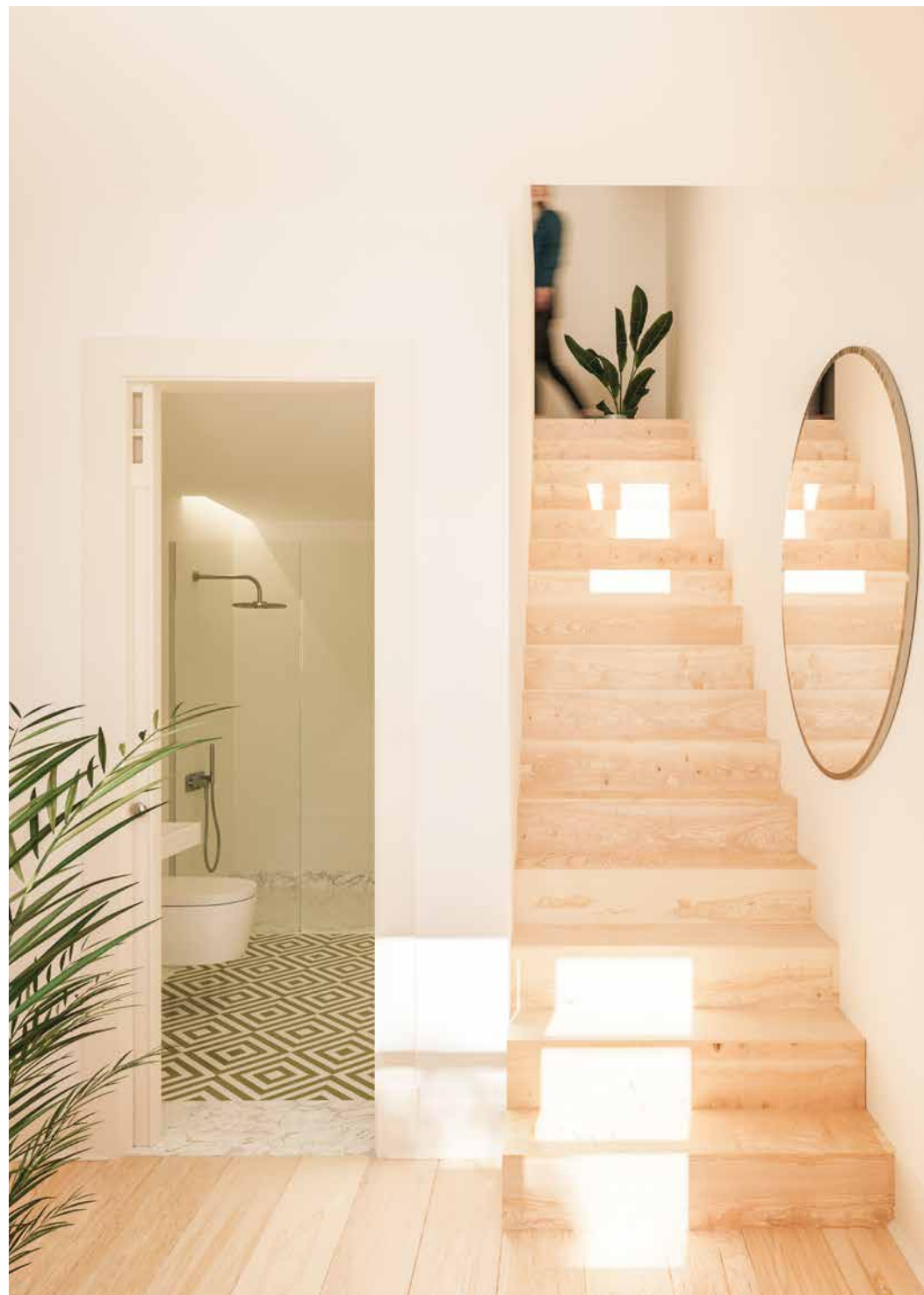
The Rossio Animatographer, one of the first movie theaters in Portugal, as well as the classic Café Nicola, are relics of Art Nouveau ornamentation.



MEMENTO VIVERE

REMEMBER TO LIVE









ROCIO

SALEMA COURTYARD

Pátio Salema é o nome do local onde se encontra o edifício. É, na verdade, um original e pitoresco recanto no centro da cidade.

O que se pode encontrar ali é um edifício criado na interseção entre o património e a modernidade.

A solução para quem quer estar onde tudo acontece, mas ainda assim ter um retiro de luxo ao qual pode chamar casa.

Seja para viver, ou para investir numa das cidades mais vibrantes da Europa, **esta é uma oportunidade rara de possuir um pedaço da história de Portugal.**

Salema courtyard is the name of the alley where the building is located. And it's actually an original and picturesque downtown alley.

there you can find a state-of-the-art living facility, built right at the intersection between heritage and modernity. Just right.

The ultimate solution for being where everything is happening but still having a luxury retreat to call home.

If you are looking for a place to live, or an investment opportunity in one of Europe's most vibrant cities, **this is a rare opportunity to own a piece of Portuguese history.**

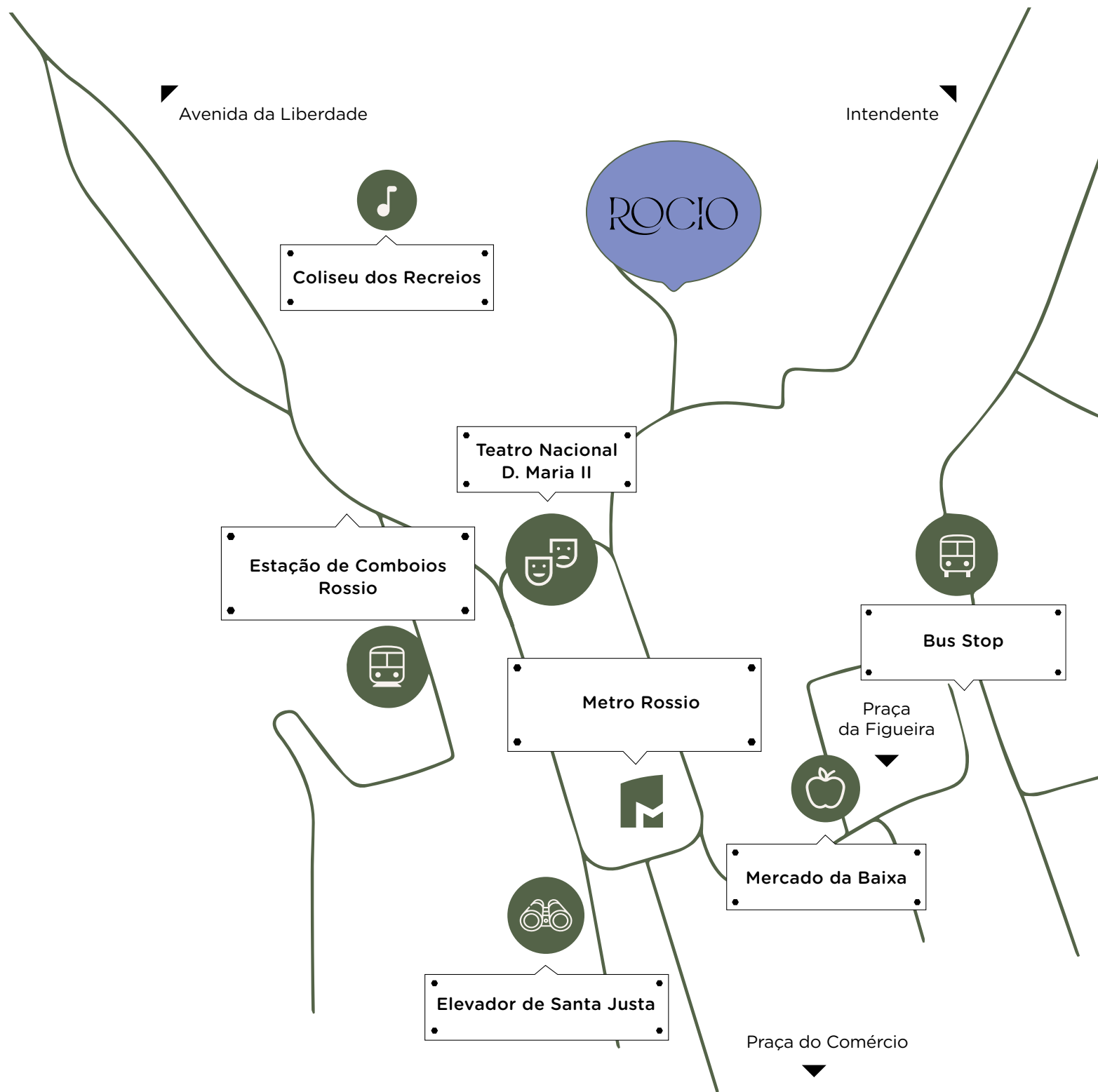






NO CORACÃO DE LISBOA

IN THE HEART OF LISBON









ACABAMENTOS

FINISHINGS

ENTRADA E ÁREAS COMUNS

- Iluminação com sensores de movimento
- Restauro de pavimento existente em mármore
- Pavimento em madeira nas circulações
- Fachada de reboco pintado de cor bege
- Chapas em zinco natural nas trapeiras e coberturas
- Na escadaria, pavimento em Pedra / Cerâmico / Madeira

ÁREAS PRIVADAS

Tetos e paredes

- Paredes com revestimento cerâmico ou pedra nas Instalações Sanitárias
- Tetos pintados a cor branca sobre estuque ou gesso cartonado nas zonas sociais privadas e instalações sanitárias
- Rodapé em MDF lacado à cor branca em salas, quartos e circulações
- Rodatetos em réplica do existente

Pavimentos

- Pavimento em mosaico hidráulico e rebordo em cerâmico nas Instalações Sanitárias
- Pavimento em madeira nas Kitchenettes, salas e circulações

Cozinhas / Kitchenettes

- Armários de carpintaria em MDF hidrófugo lacado de cor branca
- Tampo em mármore tipo Estremoz
- Equipadas com eletrodomésticos AEG ou equivalente
- Torneira misturadora

Instalações Sanitárias

- Louças sanitárias tipo GSI
- Torneiras tipo " Slim" OFA ou equivalente
- Resguardos em vidro
- Espelho cristal 16 mm

Portas

- Portas de segurança para acesso às frações, corta fogo de segurança - Réplica do existente
- Portas interiores em folhado de madeira - Réplica do existente
- Portas de entrada dos edifícios em madeira maciça

Carpintarias

- Armários roupeiros em aglomerado de madeira com portas lacadas à cor branca e interiores em melamina tipo Cancun
- Portadas interiores em madeira

Eletricidade

- Iluminação indireta nas Cozinhas e Instalações Sanitárias
- Pontos de luz em apliques de parede
- Vídeoporteiro
- Sistema de climatização centralizado de condutas

ENTRANCE AND COMMUNAL AREAS

- Motion sensor lighting Restoration of existing
- Marble floor Wooden flooring in circulation
- Areas Rendered façade painted beige
- Natural zinc sheets on rafters and roofs
- Staircases in stone, ceramic tile and wood

PRIVATE AREAS

Ceilings and walls

- Bathroom walls with ceramic or stone coatings
- Ceilings painted in white on stucco or plasterboard in the social areas, private areas and bathrooms
- Skirting boards in MDF lacquered in white in living rooms, bedrooms and circulation areas
- Cornices to match the existing ones

Flooring

- Hydraulic mortar tiled floor and trim in bathroom and toilet facilities
- Flooring in kitchenettes, living rooms and circulation areas

Kitchens / Kitchenettes

- Wood cabinets in white lacquered water-repellent MDF
- Estremoz marble counter tops
- AEG or smiliar type mixer tap fittings
- Mixer tap fittings

Bathroom and toilet facilitie

- GSI sanitary ware
- OFA or equivalent glass shower enclosures
- Glass shower enclosures
- 16mm crystal mirror

Doors

- Security doors for access to each unit, security fire doors to match existing ones
- Interior doors in wood veneer to match existing ones
- Solid wood entrance doors to the buildings

Woodwork

- Wardrobes in chipboard with white lacquered doors and wardrobe interiors in Cancun type melamine
- Wood interior doors

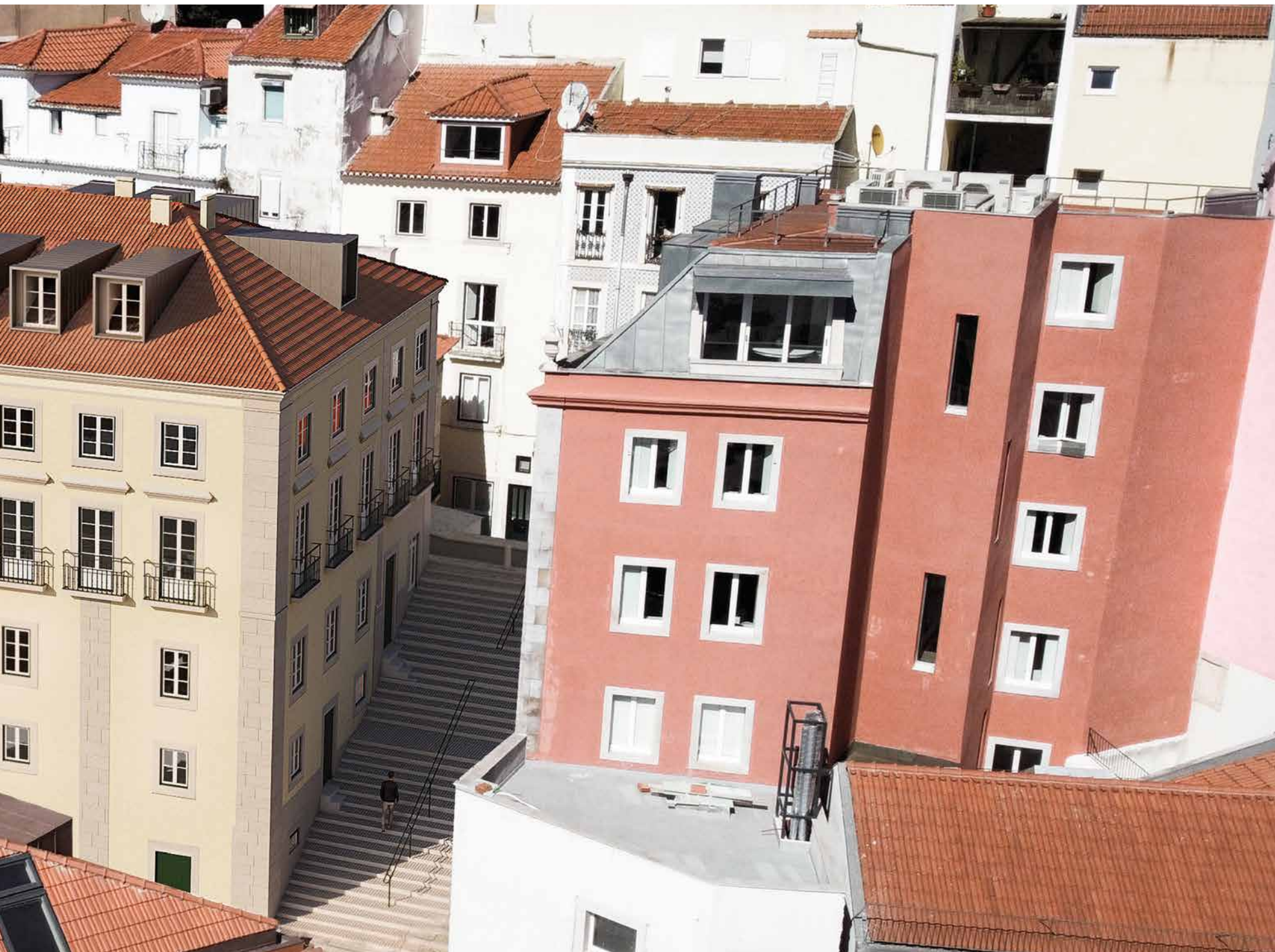
Electrical fittings

- Indirect lighting in kitchens and bathroom and toilet facilities
- Light points on wall sconces
- Video intercom at entrance
- Centralised duct climate control system

DISCLAMER: The materials and equipment described are only a part of what is planned and may be subject to change during the execution of the work due to technical and legal requirements. They will always be replaced by others of equal or superior quality.







- Os apartamentos do **ROCIO** Salema Courtyard são Turísticos?

Sim

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

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 respetiva classificação, e na forma de obtenção de receitas provenientes da exploração do estabelecimento para fins turísticos. Os apartamentos turísticos são essencialmente um produto de rendimento, sendo a sua promoção efetuada através da entidade exploradora designada pelos proprietários, responsável pela gestão de todos os apartamentos turísticos do empreendimento. Contudo, o proprietário não é obrigado a afectar o seu apartamento à exploração turística, pelo que pode utilizá-lo como residência permanente.

- Posso fazer do ROCIO Salema Courtyard a minha habitação permanente?

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 respetivas normas e classificação turística.

- Direitos de utilização

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 afetação total do apartamento à exploração turística;

- Deveres

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;
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;



- Custos:

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, 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;

- Exploração

A 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.

- Obras

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

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

Não obstante o proprietário poder residir com 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.

- O meu apartamento garante-me algum rendimento mensal?

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.

- Que impostos incidem sobre estes rendimentos?

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.

- Golden Visa:

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, de montante igual ou superior a 350.000€.

- O apartamento é mobilado?

o apartamento será mobilado e equipado conforme os padrões mínimos exigidos por lei nos termos da classificação aprovada para o mesmo, estando a decoração e mobiliário incluídos no preço do apartamento.

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

O pack de decoração será composto pelos equipamentos e mobiliário mínimos exigidos por lei para a classificação de apartamento turístico (3 estrelas). 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;

- Tenho de manter a mobília e decoração para sempre?

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.

Posso assinar diretamente contratos de arrendamento?

- 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.



- Quais os serviços que exercerá a Entidade Exploradora neste projeto?

A Entidade Exploradora 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 de manutenção

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

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.

35

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

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.

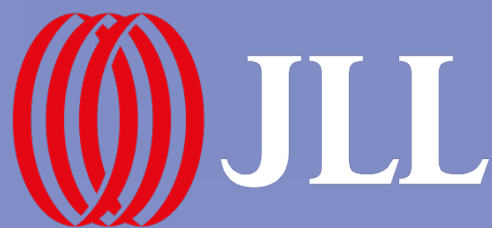
Sobre o apartamento incidirá, ainda, IMI (imposto de carácter anual, eventualmente pago em prestações).

- Quem é a Entidade Exploradora escolhida pela Habitat?

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.



DOCUMENTO NÃO CONTRATUAL: Todos os elementos constantes neste documento são meramente indicativos, poderão sofrer alterações e não têm carácter contratual. O promotor reserva-se o direito de efetuar alterações livremente às dimensões e equipamentos de acordo com as restrições técnicas de construção.