



ID: 59472037

28-05-2015

Tiragem: 12658

País: Portugal

Period.: Diária

Âmbito: Economia, Negócios e.

Área: 25,70 x 32,00 cm²

Pág: 4 Cores: Cor

Corte: 1 de 5



PRIMEIRA LINHA ALOJAMENTO LOCAL

"Agora sou a única portuguesa no prédio"

Alfama é o rosto de uma nova realidade de alojamento para turistas, com casas onde os visitantes não ficam mais que uma semana, mas procuram viver como os locais.

FILOMENA LANCA*

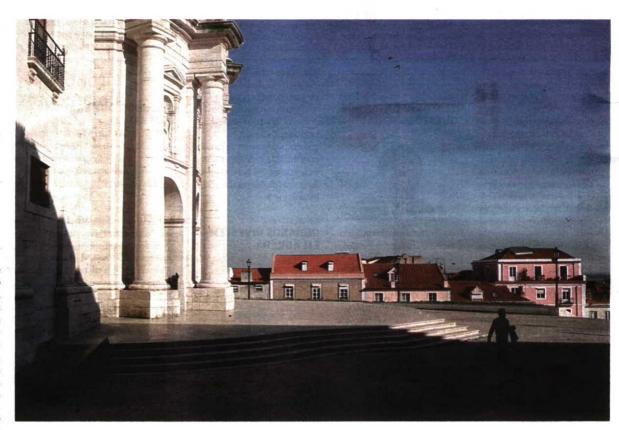
filomenalanca@negocios.pt
MIGUEL BALTAZAR

Fotografia

aria dos Santos vive num antigo segundo andar em Lisboa. frente ao Panteão, há tantos anos que já nem se lembra quantos, "eram os filhos pequenos e agora já há bisnetos homens". O prédio tem quatro andares e um sótão. os inquilinos foram saindo, alguns morreram e resta a Dona Maria, numa casa de seis assoalhadas. Sou a única portuguesa no prédio, diz ela. Nos outros andares há um corrupio permanente de turistas, às vezes em grupos, às vezes famílias com crianças, às vezes - menos, porque as casas são grandes - viajantes solitários. Alfama mudou muito nos últimos anos. O bairro sempre foi procurado por turistas, mas, de repente, os turistas já são mais do que os locais.

Alfama é o rosto de uma nova realidade: o alojamento local. São apartamentos em que os moradores não ficam mais do que uma ou duas semanas, mas que, enquanto conhecem a cidade, se misturam com a gente que por ali vive desde sempre. Segundo os números oficiais, em Lisboa, só nos últimos seis meses, foram registados mais de 2.900. Em todo o país serão já mais de 14 mil.

"Está a ver aquele prédio ali, todo arranjadinho, na Travessa dos Remédios? É todo de apartamentos desses. E ali à frente, no Beco do Serra, a mesma coisa". O senhor Abel, "à beira dos oitenta", faz de guia. Foi "aos indianos



da mercearia" comprar o almoço e a loja estava cheia de estrangeiros. "Chegam de avião às tantas da manhã e é um barulho que não se aguenta, a arrastarem as malas com rodinhas pela calçada. Tiraram-nos o sossego", lamenta, para, logo a seguir, reconhecer que apesar de tudo, "o bairro e a cidade estão muito melhor". Os turistas "trazem divisas" e os barcos que chegam pelo ritrazem um mundo de gente" que compra coisas, que vai aos restaurantes, "que deixa dinheiro, lá isso deixa".

Gostam de ir aos sítios onde nós vamos

Na Pastelaria Alfacinha, que em tempos já foi uma leitaria, "com vacas nas traseiras e tudo", isso é bastante óbvio. São nove e meia da manhã e mais de metade das mesas tem turistas a tomar o péqueno-almoço. "Gostam de ir aos mesmos sítios onde nós vamos, de ir à padaria, de viver por uns dias como vivem os habitantes locais e essa é também uma forma de conhecerem a cidade", diz Eduardo Miranda, sócio da Hart & Soul Lisbon, uma pequena empresa que gere apartamentos para arrendar a turistas e que tem porta aberta na Rua dos Remédios, uma das mais movimentadas de Alfama.

Eduardo comprou um estúdio no bairro em 2009 com mais dois sócios, já com o objectivo de o arrendarem a turistas. O negócio correu bem e foram "adquirindo outros, sempre no centro histórico, Alfama, Castelo, Baixa-Chiado". Hoje em dia já têm cerca de uma dezena, arrendam outros tantos para depois os colocarem no mercado e ainda gerem alguns de terceiros, que não têm tempo ou paciência para a logística que envolve a recepção dos turistas e a manutenção das casas. Ao todo são 23, e os três sócios não se queixam das taxas de

66

Os turistas gostam de ir aos mesmos sítios onde nós vamos, de ir à padaria, de viver por uns dias como vivem os habitantes locais e essa é também uma forma de conhecerem a cidade.

EDUARDO MIRANDA Sócio da Hart & Soul Lisbon ocupação, que, pelo menos no Verão, "são muito satisfatórias".

"Por aqui está tudo legal"

Fernando, um informático dono de um apartamento no Bairro Alto que arrenda a turistas, também não tem razões de queixa, "Dá para cinco pessoas e está sempre cheio. Apesar do bulício da zona, ficam encantados". Já teve hóspedes de todos os sítios, "da Nova Zelândia à Espanha, Holanda, Alemanha...". Fernando é um conversador e gostava muito de ir receber os turistas, mas o ritmo começou a ser tão elevado que já não tinha tempo e teve de ceder a gestão a duas amigas, a quem paga uma percentagem e que lhe garantem que está tudo um brinco quando os visi-

"Destes apartamentos, muitos foram reabilitados por nós, noutros fizemos parcerias com os proprietários





ID: 59472037 28-05-2015 Tiragem: 12658

País: Portugal Period.: Diária

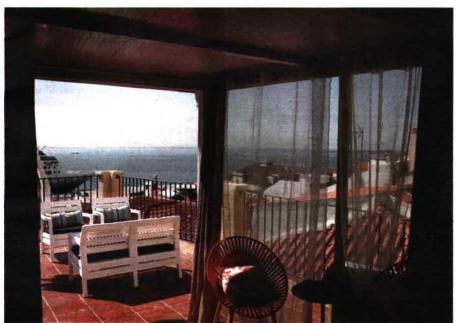
Âmbito: Economia, Negócios e. | Corte: 2 de 5

Pág: 5 Cores: Cor

Área: 25,70 x 31,87 cm²







Em Alfama, junto ao Panteão, Maria dos Santos é já a última moradora num prédio de quatro andares destinado ao arrendamento a turistas. Eduardo Miranda, em cima, é sócio de uma empresa que já gere 23 apartamentos na cidade.

que depois da reabilitação os arrendaram à Hart & Soul Lisbon e esse é outro aspecto positivo do negócio para os bairros antigos", explica Eduardo Miranda. Porque os turistas que vêm para apartamentos em vez de escolher hotéis "não são menos exigentes, pelo contrário" e tudo tem de estar muito beme com todos os equipamentos.

Será por aí, aliás, que se resolverá o problema do excesso de concorrência, acredita o empresário: "os que tiverem qualidade vão aguentar-se, será uma seleccão natural". Outra forma de selecção serão as novas regras legais, mais exigentes não só no que toca a segurança ou características das casas, mas também nos deveres fiscais, por exemplo. Há seis meses, com a entrada em vigor da nova lei, Fernando foi comprarum extintore uma manta de incêndios para o seu apartamento do Bairro Alto. "Por aqui temos tudo legal, garante. Mesmo com o Fisco.

Anabela, nome fictício, já não pode dizer o mesmo. Proprietária de um TI num bairro histórico de Lisboa que arrenda a turistas há cerca de dois anos, nunca declarou nada às Finanças, não se inscreveu na câmara, mas investiu em equipamento de segurança contra incêndios, um dos requisitos da nova lei. "Por enquanto, acho que sou um peixe pequeno, não sou um tubarão com quatro ou cinco ou mais casas e a vizinha de baixo no Verão também arrenda, por isso não terá interesse em me denunciar", afirma. Assim sendo, vai deixando andar porque, admite, o risco vale a pena. Apesar dos meses baixos do Inverno, no Verão tem sempre casa cheia, que lhe vale "uma média de 1.000 a 1.400 euros por mês".■ Com wL

Proprietários criam associação de alojamento local

Um grupo de prorietários tem em fase de constituição uma associação para trabalharem em conjunto as questões relacionadas com o sector. A Associação de Alojamento Local em Portugal (ALEPO) será apresentada em breve e pretende, desde logo, prestar informação e apoio no âmbito da nova lei do aloiamento local, que veio mudar significativamente a forma de operar no mercado. As exigências vão da área fiscal - inscrição e declaração de rendimentos às Finanças - à necessidade de inscrição na câmara e requisitos de segurança que muita gente ainda desconhece.

TRÊS CASOS

Plataformas são ferramenta para conquistar turistas estrangeiros

A Airbnb é a campeã entre as plataformas para aluguer de casas privadas. Com o crescimento dos negócios na área da economia partilhada, outras opções têm-se multiplicado na área do turismo. Há plataformas onde a oferta portuguesa já supera a barreira da dezena de milhar.

Airbnb tem 19 mil alojamentos em Portugal

A Airbnb é das pioneiras neste negócio da partilha de quartos, apartamentos e casas. Daí que também tenha uma posição cimeira em Portugal, seguida de perto pela HomeAway. Em Marco de 2015, a tecnológica americana tinha registados cerca de 19 mil alojamentos, sobretudo em Lisboa (8.300) e no Porto (2.130). Os dados divulgados no blogue oficial revelam ainda um crescimento de 136% entre 2013 e 2014 no mercado

português. Notícias mais recentes apontam para um portefólio de quase 23 mil aloiamentos nacionais. Para a Airbnb, o novo regime do alojamento local, aprovado em Novembro de 2014, veio eliminar "incertezas dos anfitriões" e dos próprios utilizadores. Os preços podem variar entre os 10 e os 2.900 euros (por um mosteiro do século X no norte do país). Criada em 2008 nos Estados Unidos, tem alojamentos em 190 países.

Algarve é a região em destaque na Wimdu

No seu site, a Wimdu apresenta-se como uma "alternativa a hotéis". Quando se realiza uma pesquisa sobre imóveis em Portugal nesta plataforma alemã, surgem cerca de 2.770 propriedades. Apesar de Lisboa ganhar como destino individual (com 1.563 registos), é a região do Algarve que ganha o primeiro lugar. Do total de propriedades registadas, mais de metade fica nesta última região. Também os preços variam bastante: há oferta disponível dos 10 aos 690 euros por noite. A mais cara é uma mansão em Sintra, com seis quartos, piscina privada e campo de ténis. Há também apartamentos em Lisboa, com capacidade para mais de duas dezenas de hóspedes, nessa escala de valor. Fundada em 2011, a Wimdu é considerada a major concorrente da Airbnb. A empresa diz ter registadas 300 mil propriedades em 140 países.

Apartamento lisboeta custa 3 mil euros por noite na 9flats

Também da Alemanha vem o terceiro caso: a 9flats. Criada em 2010, a plataforma tem registadas mais de 2.000 propriedades em Portugal. A tecnológica apresenta-se como uma alternativa aos hotéis não só pela oferta de alojamento mas também pelo complemento com o serviço de guias locais (os próprios proprietários). Uma pesquisa mostra que a oferta mais cara diz respeito a um apartamento com oito quartos em Alfama, um bairro típico de Lisboa.

Por cada noite, o preço fixado é de aproximadamente três mil euros. É a prova de que os turistas estrangeiros que recorrem a estas plataformas estão dispostos a investir (e bem) para passar férias em Portugal. Na plataforma Homeaway, estão registadas quase 18 mil propriedades no país. Há também oferta acima dos mil euros por noite. No seu catálogo a nivel global, a empresa americana fundada em 2005 tem mais de um milhão de opções em 190 países.





ID: 59472037

28-05-2015

Tiragem: 12658

País: Portugal

Period.: Diária

Âmbito: Economia, Negócios e.

Pág: 6 Cores: Cor

Área: 25,70 x 32,00 cm²

Corte: 3 de 5



PRIMEIRA LINHA ALOJAMENTO LOCAL

Nascem 75 alojamentos para turistas por dia em Portugal

O arrendamento temporário continua a disparar e todos os dias nascem novos espaços ou são legalizados outros. O novo regime legal entrou em vigor há seis meses, mas há ainda quem continue no mercado paralelo.



Turistas escolhem cada vez mais ficar alojados em apartamentos ou moradias arrendados por privados, atraídos pela maior proximidade com a realidade local.

FILOMENA LANCA

filomenalanca@negocios.pt

ntre Novembro de 2014 e Maio de 2015, registaram-se no balcão do empreendedor 13.575 estabelecimentos de alojamento local, uma média diária de 75 novas unidades. Só em Lisboa, contaram-se 2.913 registos, mas foi no Algarve, zona em que esta modalidade está em grande crescimento, que o número foi mais elevado: 7.534.

Foi em Novembro do ano passado que entrou em vigor o novo regime jurídico do alojamento local, que veio obrigar a que todos os estabelecimentos fossem devidamente registados e legalizados, uma forma de acabar com os arrendamentos clandestinos que nunca chegavam ao Fisco, mas também alguma ordem num mercado em grande desenvolvimento. "Estamos no boom' do alojamento local, há um pequeno hotel em cada esquina e o número de apartamentos para arrendar a turistas não pára de crescer", afirma Margarida Osório de Amorim, advogada

e especialista nesta área. Os números confirmam o 'boom': no início desta semana, a 26 de Maio, estavam registados no site do Turismo de Portugal, no total, 14.038 unidades, entre moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, sendo que estes últimos incluem tanto as antigas pensões, cada vez mais em desuso, como os modernos "Hostels", que se multiplicam pelas zonas turísticas. Os apartamentos vencem aos pontos. Quem tem uma segunda casa, faz obras e põe-na no mercado, publicitando-a num dos muitos sites internacionais. Há quem tenha começado assim e em

pouco tempo já estivesse a arrendar apartamentos para, por sua vez, os arrendar a turistas.

"Há uma nova realidade no turismo, a chamada economia partilhada, e o crescimento do alojamento local está directamente relacionada com ela", comenta Pedro Costa Ferreira, presidente da Associação Portuguesa das Agências de Viagem e Turismo. "É uma escolha do consumidor e as escolhas não se contariam. Esta tendência vai continuar a crescer, mas é ainda muito recente. Temos é de assegurar que a actividade está regulamentada e que não cai na economia paralela", acrescenta.

Com a nova lei, os procedimentos são todos realizados através do balcão único electrónico que, desde Janeiro deste ano, está disponível em todo o País, com ligação a todas as autarquias. "É um sistema muito simples de inscrição, muito amigável em termos de cumprimento de obrigações, sem filas, sem horas de espera", afirma Margarida Osório de Amorim. "E quem quer explorar de forma contínua um imóvel neste registo e o quer publicitar nos sites internacionais, não pode arriscar-se a não cumprir as regras", continua a advogada da PLMJ. A lei prevê, aliás, sanções para quem não cumpre, que, nos casos mais graves podem ir até aos 3.741 euros, no caso de pessoas singulares, ou aos 35 mil euros, no caso de empresas.

Porém, se a nova lei trouxe já para o mercado muita gente que antes arrendava sem nada declarar ao Fisco, há ainda muitos que optam por arriscar. Numa breve consulta a um dos sites internacionais mais concorridos, o HomeAway, aparecem 17.907 anúncios colocados por proprietários em todo o País. Um número acima dos 14.038 registados no site do IT, sendo certo, além disso, que nem todos os proprietários utilizarão este site para colocar as suas casas.

"Fizemos progressos, mas continua ainda a haver muita economia paralela", admite o presidente da APAVT. "Daí a importância da regulação e fiscalização", sublinha.

No ano passado, no Verão, quando foram anunciadas as novas regras, o Fisco anunciou também que iria apertar nas inspecções, verificar quem tinha mais do que uma casa ou vários contratos de fornecimento de água e luz em seu nome. E, inclusive, colocar no terreno inspectores disfarçados, a fazerem-se passar por potenciais clientes. Quase um ano volvido, o Ministério das Finanças não divulgou ainda quaisquer resultados dessas acções inspectivas.



ID: 59472037



28-05-2015

Tiragem: 12658

País: Portugal

Period.: Diária

Âmbito: Economia, Negócios e.

Pág: 7

Cores: Cor

Área: 25,70 x 31,16 cm²

Corte: 4 de 5



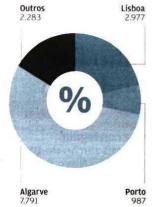
PERGUNTAS FREQUENTES

Regras e obrigações de quem arrenda casa a turistas

Os apartamentos e moradias têm regras próprias obrigatórias em matéria de condições do imóvel e segurança, bem como junto do Fisco. Fomos ver o que é preciso fazer para arrendar um apartamento a turistas.

TRÊS DISTRITOS CONCENTRAM OFERTA

Sempre que um novo alojamento é registado, os dados são fornecidos ao Turismo de Portugal, que tem uma base de dados com todos os estabelecimentos do país, incluindo apartamentos, moradias, hostels ou pensões. Entre os que se regularizaram com as novas regras e os que foram criados de novo, os últimos meses registam números muito significativos.



Fonte: Turismo de Portuga



Fizemos progressos, mas continua ainda a haver muita economia paralela (...). Temos de assegurar que a actividade está regulamentada.

PEDRO COSTA FERREIRA Presidente da APAVT

OBRIGAÇÕES GERAIS COMO FAZER A INSCRIÇÃO INICIAL?

A comunicação inicial à Câmara Municipal é feita on-line, através do Balcão Único Electrónico no Portal do cidadão. A casa tem de ter uma licença de utilização válida e na inscrição indica-se quem vai explorar o aloiamento local, o nome deste, se o tiver, a capacidade, data de abertura ao público, nome e morada da pessoa de contacto. Tem de se juntar cópia da licença de utilização, um termo de responsabilidade em como o edifício está em condições e a declaração de inicio de actividade nas Finanças. No caso de documentos já detidos pelo Estado basta dar autorização para que os serviços acedam a eles.

30

Prazo para a câmara fazer a vistoria depois da comunicação prévia do alojamento local.

A VISTORIA DAS CÂMARAS É OBRIGATÓRIA?

Feita a inscrição, o sistema emite um documento com o número de registo do novo alojamento local que será, por si só, titulo válido de abertura e, portanto, pode iniciar-se a actividade e abrir ao público. Depois, a Câmara municipal respectiva deverá, num prazo de 30 dias, fazer uma vistoria e verificar se estão preenchidos todos os requisitos para que o alojamento local possa receber hóspedes.

QUAIS SÃO AS REGRAS DE SEGURANÇA?

É obrigatório ter um extintor, uma manta de incêndios e um equipamento de primeiros socorros. Em lugar bem visível terá ainda de estar o número telefónico para ligar em caso de emer-

gência. Isto para casas com capacidade igual ou inferior a dez pessoas. Para capacidades superiores - e agui serão sobretudo os hostels a ser abrangidos - já há outro tipo de normas técnicas contra riscos de incêndio, evacuação de pessoas ou sistemas para quando há falhas de electricidade. Os hostels também têm de ter placa identificativa na entrada. Há depois alguns requisitos gerais, como janela para a rua. caso se trate de uma moradia: a casa de banho tem de ter um fecho de segurança que garanta privacidade; água quente e fria; cortinas para cortar a intensidade da luz.

QUEM E COMO SE FISCALIZA?

como explica a advogada Margarida Osório de Amorim, há trocas de informação entre o Fisco, a ASAE e as Câmaras. A informação inicial é remetida ao Turismo de Portugal pelas câmaras municipais (através da plataforma de intermodalidade da Administração Pública) e depois este remete semestralmente à Autoridade tributária e Aduaneira os elementos que foram disponibilizados com o pedido de inscrição do Alojamento local.

O LIVRO DE RECLAMAÇÕES É OBRIGATÓRIO?

Sim, para qualquer estabelecimento de alojamento local, incluindo pequenos apartamentos. Se um proprietário tiver mais de um alojamento para arrendar, deve ter um livro de reclamações em cada um deles. As reclamações devem ser depois enviadas à ASAE.

Um proprietário com várias casas, tem de ter livro de reclamações em cada uma.

É PRECISO INFORMAR O SEF SOBRE OS HÓSPEDES?

Os proprietários estão obrigados a informar o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras sempre que recebem hóspedes estrangeiros a titulo oneroso. Isso decorre do Acordo de Schengen e implica o preenchimento de boletins de alojamento, com

3

Prazo que os proprietários têm para comunicar os boletins de alojamento ao SEF.

as datas de entrada e de saída. No caso dos alojamentos locais, em regra os boletins são preenchidos em papel e entregues nos balcões do SEF ou, em localidades onde não existam, junto da GNR ou PSP. O proprietário deverá informar o SEF de todos os hóspedes estrangeiros que tenha, incluindo crianças, sendo que, para isso, tem de exigir a apresentação de um documento de identificação. Se a pessoa não tiver esse documento, então as autoridades devem ser avisadas. Apesar desta previsão legal, entre vários proprietários ouvidos pelo Negócios, só um, que gere vários apartamentos, disse fazer estas comunicações ao SEF.

OBRIGAÇÕES FISCAIS QUANDO DEVE SER FEITA A INSCRIÇÃO NAS FINANÇAS?

Ainda antes de inscrever o imóvel como alojamento local no Portal do Cidadão, o proprietário que seja uma pessoa singular - para as empresas as regras São diferentes, claro - deverá inscrever-se nas Finanças. Como explica Pedro Alves, responsável da área fiscal da Nexia, sociedade de revisores oficiais de contas, o alojamento local consiste numa prestação de serviços e, por isso, é tributado na categoria B do IRS. Assim, será preciso apresentar nas Finan-

ças uma declaração de início de actividade ou, caso o proprietário do imóvel já esteja colectado nesta categoria, uma declaração de alterações, a indicar ao Fisco o CAE da actividade, neste caso o 5521 (alojamento mobilado para turismo) ou o 55204 (outros locais de alojamento de curta duração).

É PRECISO COBRAR IVA?

Se a facturação da categoria B for inferior a 10.000 euros anuais, fica isento de IVA e também não pode deduzir. Caso contrário, cai no regime geral e terá de liquidar IVA à taxa de 6%.

COMO É A TRIBUTAÇÃO EM IRS?

Se o rendimento anual não ultrapassar os 200 mil euros cai no regime simplificado de tributação, pelo que o rendimento tributado será 15% - um exemplo: se facturar 8.000 euros, é tributado por 1.200 (15% dos proveitos) e sobre esse valor incidirá então a taxa de IRS. Estes rendimentos são englobutados com outros de outras categorias que a pessoa tenha, por exemplo de trabalho dependente.

COMO SÃO PASSADOS OS RECIBOS ELECTRÓNICOS?

O regime é o mesmo de qualquer profissional liberal: sempre que tiver um cliente, emite um recibo electrónico. E se o turista, de um qualquer país estrangeiro, não tiver um número de identificação fiscal? Nesse caso, explica Pedro Alves, deixa-se o espaço em branco. Já o nome e a morada são sempre obrigatórios, acrescenta o fiscalista.

Os recibos são emitidos através do Portal das Finanças de forma electrónica.





ID: 59472037 28-05-2015

País: Portugal Period.: Diária

Tiragem: 12658

mhito: Economia Negócios e

Pág: 1

Cores: Cor

Área: 20,44 x 17,14 cm²

Corte: 5 de 5





Das Portas do Sol contempla-se Alfama, um bairro que é o rosto de uma nova realidade: o alojamento local

Nas casas de Alfama já moram mais turistas do que lisboetas

Os sites mais usados para arrendar casas e as regras a respeitar.

PRIMEIRA LINHA 4 a 7