

# REUISTA

Product description:

Price:

Made in:

Item number:



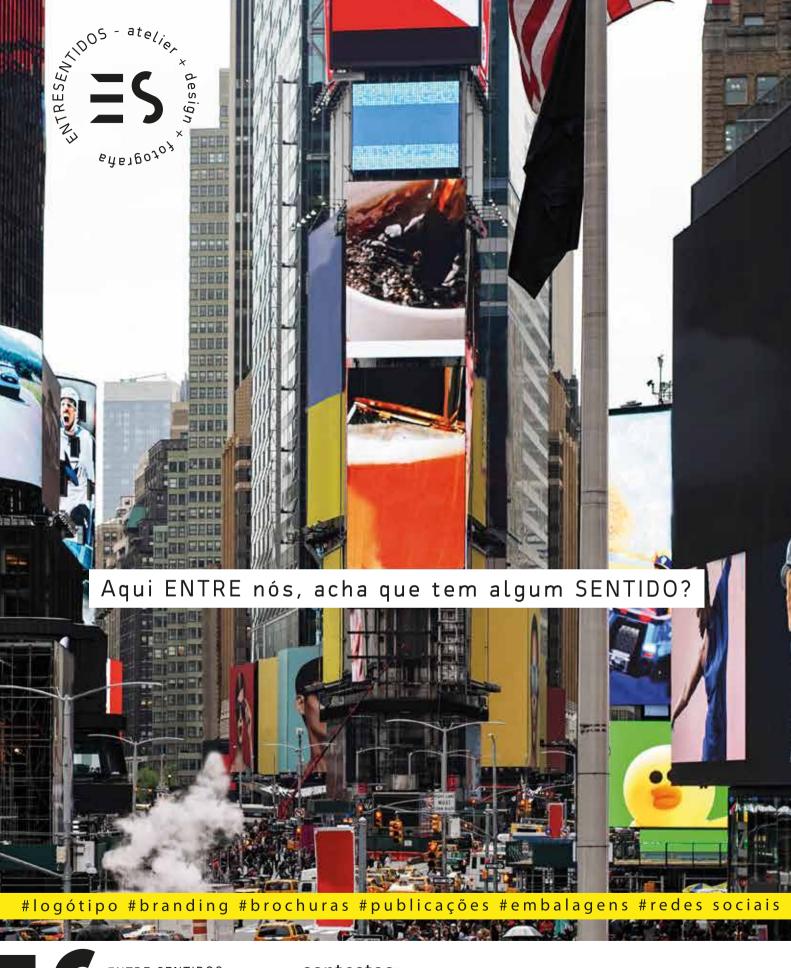
Entrevista:

# PEDRO MACHADO

Dicas e Conselhos para o empresáriodo Al Destaque:

# SITIO DO AL

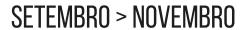
A nova plataforma agregadora de produtos e serviços



ENTRE SENTIDOS designing...

#### contactos:

+351 914 562 095 geral.entresentidos@gmail.com www.facebook.com/entresentidosatelier



geral@sitiodoal.com

www.sitiodoal.com



# SUMÁRIO



5 | **#DESTAQUE** | Plataforma digital



16 | **#ENTREVISTA**Pedro Machado
Presidente ERT



18 | #ROAD TRIP Guia turística

## **NOTA DE BOAS VINDAS**

Caros leitores,

É com muito agrado que apresentamos a primeira revista de Alojamento Local que tem como objetivo agregar informação útil para profissionais da indústria do Alojamento.

Hoje presenciamos um ciclo económico com clara evidência para o sector de turismo, onde é destacado o forte crescimento e investimento no alojamento local. Em 2014 existiam cerca de 13000 estabelecimentos, hoje estão registados cerca de 90 000.

As mudanças em curso são muitíssimo rápidas, exigindo respostas tão imediatas quanto possível. Assim, nesta edição procuramos responder às necessidades do empresário, apresentar o novo portal do alojamento local, o *SITIODOAL*, maior agregador de produtos e serviços do Alojamento Local, passando pelas dicas legais e fiscais, a importância da formação no turismo e como o "Querido mudei de casa", também pode mudar o alojamento local e candidatar-se aos prémios AL 2020.

Ainda uma nota sobre as áreas de contenção, a medida mais poderosa da lei, são muitas e estão agora nas mãos das autarquias. São zonas presumivelmente mais apetecíveis para o turista e aquelas que se encontram, de facto, mais saturadas de Alojamento Local. A pergunta é: Estaremos nós a presenciar o esvaziamento dos serviços a favor da residência de alta rentabilidade, destinada a AL ou a habitação, mais ou menos permanente, de "luxo"?

Acreditamos que o futuro mantém constantes mudanças o que alavanca uma construção coesa de uma rede de parceiros e uma visão global onde estamos motivados a procurar as melhores soluções para a indústria do alojamento.





DIRETOR Lorem ipsum dolor
DIRETORES-ADJUNTOS Adriana Rodrigues
DIRETOR DE ARTE Marco Bispo / Entresentidos
EDITOR-EXECUTIVO Lorem ipsum

**SEDE DA REDAÇÃO** Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut

REDAÇÃO LISBOA Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre E, 3.º piso, 1600-209 Lisboa, Tel. 213 187 500 DIRETOR-GERAL Lorem ipsum dolor sit amet DIRETOR COMERCIAL Lorem ipsum dolor sit amet PUBLICIDADE Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut

MARKETING E COMUNICAÇÃO Marco Bispo / Entresentidos DIREÇÃO DE PRODUÇÃO, CIRCULAÇÃO E ASSINATURAS Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut DATA PROTECTION OFFICER Lorem ipsum

**IMPRESSÃO** Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut

**DISTRIBUIÇÃO** Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut

DEPÓSITO LEGAL N.º 12345/2020 TIRAGEM DESTE NÚMERO 30 000 ex. REGISTADA NA ERC sob o n.º 123456

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO** Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt utLorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut

**DIRETOR-GERAL DE CONTEÚDOS**V Lorem ipsum dolor sit amet



consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt utLorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut

geral@sitiodoal.com www.sitiodoal.com

INTERDITA A REPRODUÇÃO DE TEXTOS E IMAGENS POR QUAISQUER MEIOS

# DESTAQUE SÍTIO DO AL

## Nova plataforma agrega, num único lugar, informações, produtos e serviços de apoio ao empresário:

Com a nova lei, novas regras de acesso à atividade foram aplicadas a novos registos, como questões relacionadas com o livro de informações, placas e seguros, por exemplo, onde haverá um prazo de adaptação de dois anos para os estabelecimentos já existentes, sendo que, no ano 2020 a aplicação é obrigatória da totalidade das novas regras.

Atualmente existe muita informação, produtos e serviços, mas dispersa.

A plataforma SITIODOAL lançada em setembro com o intuito de apoiar o empresário a encontrar toda a informação, produtos e serviços num único local, incluindo as mais recentes atualizações e oportunidades de negócio. Vai permitir agregar a informação dispersa pelos vários sites das empresas e acrescentar valor a essa informação, nomeadamente enfatizando a partilha e colaboração de todos os parceiros. Promove e potencializa o alojamento local ao colaborar com todas as entidades interessadas num esforço conjunto para estabelecer as condições necessárias de uma forte projeção das necessidades do alojamento local.

Esta plataforma visa ainda otimizar o tempo dos profissionais do alojamento local, capacitando-os com a informação necessária para tomarem decisões, integrar todos os produtos e serviços e ainda promover ativamente novas soluções e boas práticas para melhorar a atividade do negócio do empresário.

A plataforma apresenta-se dinâmica e intuitiva aos utilizadores com um conjunto de páginas organizadas por categorias, permitindo uma navegação estruturada de acordo com o contexto, facilitando o acesso rápido a informação nova, mais relevante ou procurada

Pretende destacar na página principal todas as questões relacionadas com as necessidades básicas, como a contabilidade, o apoio legal e jurídico, o seguro, o livro de informações, entre outras.



Em destaque estão novos conteúdos, com o objetivo de dinamizar esta área de negócio, como a MELON (Querido mudei a casa) onde pode candidatar-se a renovar o seu Alojamento Local e concretizar o seu projeto de sonho; ainda o apoio dos parques tecnológicos no desenvolvimento de novas ideias de negócio, com uma abrangência nacional e contemplando os prémios de Alojamento Local 2020 onde também pode ser um candidato!

Para mais informações, visite o site www.sitiodoal.com

Teresa Cascais





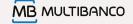
# O CHECK-IN NAS FÉRIAS COMEÇA COM MB WAY!



Ofereça este meio de pagamento digital integrado no seu site ou diretamente no local e permita aos seus clientes pagar com o telemóvel de forma simples e segura.

> Para mais informações, **contacte o seu banco** ou envie um email para **paymentservices@sibs.com**













# **ENTREVISTA**

# Que seguros devem ser contratados pelos Alojamentos Locais

O novo enquadramento legal veio obrigar os proprietários e entidades que exploram Alojamentos Locais a contratar seguros obrigatórios. De igual modo, as necessidades desta atividade não ficam por aqui. Em entrevista à revista, Rui Santos Diretor de Partnerships Development da MDS, dá a conhecer as coberturas que são recomendadas para a atividade de AL e apresenta a nova solução disponibilizada pela MDS, que numa única apólice permite contratar todas as coberturas necessárias para proteger o seu negócio.

### Os AL são obrigados a ter seguros?

Sim. Os seguros resultam de uma obrigatoriedade legal, mas principalmente são uma necessidade. Qualquer -negócio ou atividade acarreta riscos, pelo que os proprietários ou entidades responsáveis pela sua exploração devem acautelar as responsabilidades emergentes e as perdas potenciais.

Nesta atividade, é de contratação obrigatória a Responsabilidade Civil Extracontratual (Lei nº71/2018).

## Que seguros devem ser adquiridos por um AL?

Os AL têm de contratar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não

patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

Todavia as necessidades de seguros são mais alargadas.

## Começando pelo seguro de Responsabilidade Civil, em que consiste e quais os seus benefícios?

A Lei nº71/2018 obriga a contratação da apólice de Responsabilidade Civil Exploração que garante a indemnização pelos danos corporais e ou materiais causados a terceiros em consequência de acto súbito e imprevisto ocorrido no desenvolvimento desta actividade. Abrange os acidentes decorrentes da utilização da propriedade, mas também da atuação involuntária dos seus colaboradores ou pessoas por sua conta e ordem. Contudo, podem existir acidentes não enquadráveis na Responsabilidade Civil (RC), por não preencherem os pressupostos de reclamação.

## Quais são as situações que não estão cobertas pelo seguro obrigatório e que devem ser acauteladas pelos AL?

São algumas, nomeadamente os danos causados por actos da natureza; sismos, tempestades, inundações, queda de raio, etc., assim como o roubo, actos de vandalismo e os danos aos próprios bens do AL. Deste modo, para além da contratação do seguro de Responsabilidade Civil, recomendamos a subscrição da garantia de danos ao património que inclui a indemnização causada aos bens dos clientes.

## O que a distingue esta solução da MDS, específica para o AL, da restante oferta existente do mercado?

Ao contrário das soluções encontradas no mercado segurador, a solução proposta pela MDS garante, numa mesma apólice, os danos a Terceiros (RC) com o capital de 100.000€, valor acima do exigido legalmente, bem como os danos próprios do Alojamento (edifício e

conteúdos), a assistência ao alojamento e ainda os danos a bens dos hóspedes. Em complemento, o AL poderá contratar as coberturas de Fenómenos Sísmicos, Prejuízos Indiretos ou Perdas de Exploração, acautelando assim a continuidade do negócio fazendo face aos encargos permanentes e lucros esperados.



#### Como pode ajudar a MDS ainda mais os AL?

A MDS é uma multinacional de origem portuguesa, especialista em seguros e consultoria de risco, sendo líder de mercado em Portugal. Com os nossos múltiplos serviço somos o consultor de seguros dos nossos clientes, assistindo-os em todas as situações desde a recomendação da melhor solução de cobertura e procura do preço até à resolução do sinistro.

No caso dos AL, estamos presentes desde o check in ao check out com equipas multi-especializadas e gestores dedicados. Para além do seguro de Multirriscos que engloba a cobertura exigida de Responsabilidade Civil com o capital de 100.000€, negociámos igualmente condições tarifárias excecionais para o seguro obrigatório de Acidentes de Trabalho para os trabalhadores e empresários desta atividade.

Através do nosso serviço de apoio ao cliente, a subscrição de qualquer destas apólices é fácil. Basta ligar para o nº808 100 201 ou enviar um email para info@mdsinure.com, sendo que todo o processo será completo em poucos minutos. Após a contratação, as apólices são alocadas a uma equipa de gestão que irá trabalhar diariamente com o cliente no sentido de lhe prestar o serviço de referência que caracteriza a MDS.



Análise dos mercados
Definição do conceito
Planos de negócio
Assessoria técnica a projetos
Consultoria de gestão hoteleira
Candidaturas a apoios financeiros
Imagem institucional
Estudo de equipamentos
Orçamentação geral do investimento
Acompanhamento financeiro na implementação
Auditorias de qualidade de instalações e serviços
Dossiers de incentivos fiscais
Avaliação de antecedentes processuais

## financertus

Consultadoria e Seruiços, Lda.

Alameda Roentgen 2A - 1°E 1600-759 Lisboa Tel. (+351) 217 121 050 geral@financertus.pt

www.financertus.pt



# **CONCEITOS**

Um parceiro que se diferencia pelo rigor, pontualidade e transparência







IL REDE DE OBRAS EM PORTUGA

www.melden

### Como surgiu a MELOM e o Querido Mudei a Casa Obras?

A MELOM surgiu em fevereiro de 2011 pela mão de Manuel Alvarez e João Carvalho, com o objetivo de revolucionar o mercado das obras em Portugal, colocando à disposição dos seus clientes uma rede de serviços completos e integrados em reparação, remodelação e manutenção geral de imóveis. Por sua vez o Querido Mudei a Casa Obras, surge em março de 2014 pela existência de inúmeros pedidos de pequenas obras e remodelações, com o conceito televisivo do programa adaptado à realidade dos nossos clientes.

Com uma cultura diferente dos demais players, a MELOM e o Querido trabalham numa lógica de serviços ao invés de uma lógica de produção, na medida em que "existem diferenças entre uma obra de construção de um prédio e uma obra numa área específica de uma casa quando os clientes lá residem", explica João Carvalho, diretor-geral das marcas. E, acrescenta, "temos no ADN da nossa marca uma cultura de serviços mais vincada onde a comunicação com o cliente é um dos eixos que mais valorizamos e isso faz a diferença num mercado que ainda tem muito para evoluir".

# Presenciando o forte crescimento dos alojamentos locais, qual a importância da MELOM e do Querido Mudei a Casa Obras nesta área?

A MELOM e o Querido Obras têm um papel fundamental nesta área porque têm o know-how para renovar e melhorar o imóvel destinado ao alojamento local, valorizando-o. A sua oferta de serviços é a mais diversificada do mercado, sendo que os profissionais da MELOM realizam desde obras de arquitetura e engenharia, à reabilitação e remodelações gerais ou construção chave na mão. Já "Os Queridos", uma equipa mais direcionada para a pequena obra, efetuam serviços de carpintaria, eletricidade ou pinturas, entre outros.

### O que podem os alojamentos locais esperar da MELOM e do Querido Obras, duas marcas tão reputadas do setor de obras em Portugal?

Podem contar com um parceiro com visão e cultura de uma empresa de serviços por oposição a uma empresa de produção, focando as suas ações e atividades no cliente, traduzindo e descomplicando a linguagem técnica numa linguagem acessível.

Um parceiro que se diferencia do mercado pautando-nos por critérios como o rigor, pontualidade e transparência para que tenha uma experiência agradável com a sua obra. Garantimos ainda os melhores profissionais do setor e cobertura em todo o território nacional.

#### Como funciona todo o processo para dar início a uma obra?

Após o pedido por parte do cliente, uma unidade MELOM ou Querido Obras entrará em contacto dentro de 48h. Nesse contacto será agilizada uma visita ao imóvel para se fazer um levantamento das necessidades e esclarecer com o cliente todas as questões necessárias. Posto isto, o profissional da MELOM ou Querido conseguirá apresentar o melhor orçamento em oito dias úteis, sempre descriminado para que o processo seja o mais transparente possível. Caso a obra seja adjudicada é assinado um contrato de empreitada com o cliente e é feita a preparação para a obra. Dá-se o início de obra e conclui-se a mesma no tempo estipulado em orçamento.

#### Qual a abrangência nacional e o tempo de resposta?

A MELOM e o Querido Mudei a Casa Obras contam com uma rede de 200 unidades distribuídas por todo o território nacional de forma a dar resposta a todos os pedidos de obra e garantindo assim uma experiência única e agradável durante todo o processo. Os tempos de resposta estipulados são de 48h para o primeiro contacto após o pedido do cliente (via Call Center ou Online) e de 8 dias úteis para a entrega do primeiro orçamento, após visita ao imóvel. Os nossos orçamentos são gratuitos.

# Como podem os proprietários de um alojamento local contactar a MELOM e/ou Querido Obras?

Deverão aceder ao site www.sitiodoal.com, e no separador de "Serviços" selecionar a opção "Obras e Decoração". Basta clicar em "Peça já o orçamento grátis" e preencher o formulário de contacto. Todas as regras e requisitos estão disponíveis neste mesmo site.



# Precisa de obras em sua casa?



Bricolage | Caixilharia | Canalização | Carpintaria | Casas Banho | Climatização | Cozinhas | Design Divisórias | Domótica | Electricidade | Gás | Isolamentos | Jardins Piscinas | Pavimento | Pintura Serralharia | Reabilitação | Tectos Falsos | Telhados Reabilitação | Remodelações Gerais

# HOMEAWAY

# HOMEAWAY





Proteja a casa e os seus hóspedes.

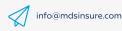
Seguro do check-in ao check-out.

Atenta às necessidades e exigências legais, a MDS desenvolveu uma solução que garante máxima proteção para os negócios de alojamento local com um amplo leque de coberturas disponíveis a um **preço** competitivo. Fale connosco.













# ENTREVISTA

## A HSTAYS, nasce da necessidade imposta pelo próprio mercado



#### Como nasceu a HSTAYS?

A HSTAYS, software de gestão de alojamento para o AL (alojamento local), nasce da necessidade imposta pelo próprio mercado, nomeadamente pelo acelerado crescimento das unidades ligadas ao alojamento local. O produto HSTAYS tem por base o motor do PMS (Property Management System) da Host Hotel Systems, empresa que está presente no mercado nacional há cerca de 25 anos e que atualmente assume uma posição dominante no setor hoteleiro Português.

Segundo João Paulo Rodrigues, diretor de Marketing e Relações Institucionais da Host, o aparecimento da HSTAYS advém de uma estratégia bem definida da empresa quando esta se apercebeu que estava a vender o seu produto Premium a um preço low cost para o AL, o que estava a deixar confuso o mercado, nomeadamente os hoteleiros da base instalada da Host.

Por outro lado, a Host começou também a sentir que os seus técnicos estavam a ocupar demasiado tempo com o apoio a utilizadores, assistências técnicas e formação a clientes de AL em detrimento dos clientes de grandes contas da Host, causando com isso alguma insatisfação nestes últimos. Foi então que a Host decidiu apostar fortemente no AL e em 2017 registou a marca HSTAYS e constituiu uma equipa própria, quer para a programação da aplicação, quer para toda a assistência ao produto. Este desenvolvimento aproveitou toda a experiência e maturidade existente no software Host, mas tendo sido completamente ajustado a uma realidade muito específica do negócio do AL.

#### Gestão de Alojamento HSTAYS.

O software de Gestão de Alojamento da HSTAYS conta com todas as funcionalidades necessárias para gerir um negócio de AL, que vai desde a gestão direta de reservas ou gestão integrada de canais de distribuição online, como a Booking, Expedia, airbnb, Homeaway, entre outros, gestão de processos de check-out e faturação, gestão de preços e disponibilidade. Para além da integração com os motores de reserva online, trata também dos requisitos legais através da comunicação automática com o SEF, com o Banco de Portugal, SAFT e efetua também o cálculo da taxa municipal de dormida.

A HSTAYS funciona num ambiente cloud, onde uma parceria forte com a PT Empresas contribui no que respeita ao alojamento, considerada a melhor oferta Cloud da Europa em 2013, distinguida pela EuroCloud Europa com o prémio Best Cloud Service e conta maior rede nacional de Data Centers, gerida de acordo com as melhores práticas internacionais e por profissionais certificados.

#### **Software Nacional**

A HSTAYS, bem como todos os produtos da Host, são desenvolvidos em Portugal na empresa e pela empresa, o que demostra, como refere o diretor de Marketing, que o que é nacional também é bom. A empresa, que adquiriu o estatuto de PME Excelência, conta no seu todo com perto de 60 colaboradores, divididos por vários departamentos e produtos, onde uma boa parte destes estão ligados ao desenvolvimento do software. João Paulo Rodrigues reforça que o facto de o produto ser 100% nacional, permite o ajuste rápido às inúmeras exigências impostas pela Autoridade Tributária, ao desenvolvimento de interfaces com terceiros e às necessidades crescentes dos próprios clientes.





# SOLUÇÕES HOTELEIRAS INTEGRADAS Software de gestão completo para o seu negócio





# ESPECIAL

1/PIVO



Entrevista:

# PEDRO Machado Roteiro:

Sugestão:

# ROAD TRIP # ALQJAMENTQ

# **ENTREVISTA**

## Dicas e Conselhos para o empresário do AL

#### 1 - É o segundo ano que o Turismo do Centro é nomeado para os International Travel & Tourism Awards. Como embaixador da região do centro, qual o ponto-chave deste sucesso?

O Turismo Centro de Portugal é, este ano, um dos oito finalistas na categoria "Melhor Campanha Destino – Região" nos International Travel & Tourism Awards. É uma distinção extremamente importante, uma vez que estes prémios são organizados pelo World Travel Market London, um evento internacional

que junta a indústria de viagens entre os dias 4 e 6 de novembro, em Londres, e que é o mais importante a nível mundial nesta área de negócios. No ano passado, outra campanha promocional do Turismo Centro de Portugal foi igualmente finalista, na categoria "Melhor Campanha de Marketing de Entidade Turística ou de Destino Nacional". A categoria em que o Turismo Centro de Portugal é agora finalista distingue as "campanhas inovadoras e persuasivas", que mostrem "a vibração, cultura e individualidade" de uma região.

Esses são, precisamente, os pontos-chave do sucesso. A campanha que selecionámos para a competição mostra os traços mais distintivos do Centro de Portugal: a natureza em estado

intocado, ideal para a prática de turismo ativo; as tradições milenares, lado a lado com experiências contemporâneas; os lindíssimos lugares Património da Humanidade; a gastronomia e os vinhos de excecional qualidade; as aldeias históricas, de xisto ou de montanha; as cidades, vibrantes de energia e criatividade; as praias, fluviais ou atlânticas, com espaço para serem usufruídas... Poucas serão as regiões no mundo que juntam ofertas e possibilidades tão diversificadas como o Centro de Portugal. Mas, como é evidente, o sucesso implica também um trabalho intenso e permanente, seja por parte das entidades oficiais como dos empresários da atividade turística na região. São eles os heróis desta história de sucesso.

# 2 - Nas sub-regiões do centro encontramos uma grande diversidade e riqueza turística. Se tivesse que definir cada uma das sub-regiões com uma palavra, qual seria?

É um exercício difícil. São tantos os adjetivos e substantivos que podem ser usados para qualificar as oito sub-regiões do Centro de Portugal! Mas vamos a isso. Região de Coimbra – História; Região

de Aveiro - Biodiversidade; Beiras e Serra da Estrela - Natureza; Viseu Dão-Lafões - Bem-estar; Médio Tejo - Fé; Beira Baixa - Tradição; Região de Leiria - Modernidade; Oeste - Mar.

# 3 - Com o forte crescimento do alojamento local, considera que houve mudanças na procura turística? Que mudancas considera mais relevantes?

Considerando apenas a região Centro de Portugal, neste momento existem cerca de 8.700 estabelecimentos de alojamento local o que, necessariamente, gerou mudanças no mercado da oferta.

Há hoje uma panóplia de novas opções, com tipologias, capacidade e qualidade diferenciada, obrigando todos os estabelecimentos de Alojamento Local e os empreendimentos a criar novas estratégias de promoção e de organização de serviços para lidar com essa concorrência. Para o turista, existe uma diversidade cada vez maior, possibilitando um processo de escolha mais adequado às suas necessidades concretas, seja qual for o seu critério.

4 - Considerando a existência de cerca de 384 unidades de alojamento local, correspondendo a 4,7% do total de estabelecimentos de AL onde os seus promotores são estrangeiros, que apoios há para esses emergentes investidores?

A ERT Centro de Portugal dispõe de um serviço de apoio ao investidor que presta um atendimento permanente e que está disponível para todos os investidores, da mesma forma que existem múltiplas redes de apoio ao empreendedorismo, de natureza pública e privada, por todo o território com os quais esta entidade colabora em permanência.

Relativamente aos apoios através de incentivos, são genericamente os mesmos que existem para todos os investidores, com a exceção dos programas de cap-

tação de investimento estrangeiro da responsabilidade das entidades competentes, a nível nacional, nomeadamente o Startup Visa ou os programas geridos pela estrutura do Portugal In ou pelo AICEP.

5 - Quais as perspetivas futuras do alojamento local para o Centro de Portugal? Que conselho daria a um empresário de AL?

Apesar das alterações introduzidas à legislação, que entraram em vigor em outubro passado, continua a haver aberturas de alojamento local em número muito superior aos encerramentos e não se afigura que esse panorama possa ser alterado, pelo menos na região Centro de Portugal.

Os conselhos que posso dar a um empresário de Alojamento Local são os mesmos que dou a qualquer empresário do setor do Turismo, e em especial do alojamento. Estes passam por apostar na diferenciação, na qualidade dos serviços prestados e no conhecimento dos mercados, quer no momento da decisão do investimento, quer no processo de promoção dos negócios. E, claro, que seja incansável na persecução dos seus objetivos!



# $R \ Q \ A \ D \ T \ R \ P \ \stackrel{\checkmark}{\sim}$

No lugar onde a terra encontra o mar e se transforma em Ria há um universo de estórias, sabores e tradições, trazidas até hoje pelas memórias das suas gentes. Da viagem pelos onze municípios da Região de Aveiro poderá, por isso, esperar um equilíbrio singular entre a natureza e a urbanidade, entre o património histórico e a cultura popular, ou mesmo entre os sabores salgados do mar e da ria e os irresistíveis doces herdados de saberes-fazer seculares.

Deixe-se embalar pelos moliceiros, perca-se nos museus, apaixone-se pelos parques, lagoas e paisagens que nos tiram o fôlego... Recupere energias à mesa e, acima de tudo, não tenha pressa de voltar a casa.





# RIA DE AVEIRO



A viagem à descoberta da região de Aveiro começa bem a Norte, no Parque Ambiental do Buçaquinho. Os 24 hectares de espaço verde são uma boa opção para deixar as crianças brincar livremente, dar corda às sapatilhas e desenferrujar a corrente da bicicleta, que pode requisitar gratuitamente no local.

Em Ovar, paremos o carro para descobrir a cidade a pé, até porque uma das suas mais importantes tradições está atualmente bem expressa nas inúmeras fachadas azulejares de vários edifícios da cidade. Falamos da Rua do Azulejo, um projeto que promove visitas temáticas pela "Cidade-Museu Vivo do Azulejo". Imperdível é a oportunidade de comer – e levar para casa – o Pão de Ló de Ovar, conhecido pelo seu delicioso recheio húmido.



















A caminho de Estarreja, faça um pequeno desvio e encontre um bom exemplar de Arte Nova em Avanca. Comece a familiarizar-se com este movimento arquitetónico, tão presente nesta região, admirando a Casa Museu Egas Moniz, que revisita a vida do Professor e Prémio Nobel da Medicina. Numa clara demonstração de riqueza artística da região, passamos da Arte Nova para outra mais recente, a arte urbana. Depois de muitas fotografias tiradas, continue viagem até à BioRia, em Salreu.

O Museu Comur conta histórias incríveis como a das tropas de Mussolini que, durante a Segunda Guerra Mundial se alimentaram de enguias de escabeche da Murtosa. Esta é, de facto, uma das imagens de marca da região, sendo o Comur – Museu Municipal da Murtosa único em Portugal.

Neste momento da viagem pela região de Aveiro tem duas opções: ou continua para Sul, em direção à Costa Nova, ou pode rumar a São Jacinto. Com uma área de aproximadamente 960 hectares (dos quais 210 são área marítima), a Reserva Natural das Dunas de S. Jacinto é palco de algumas das mais bonitas paisagens desta aventura.

Até lá chegarmos, passamos a Torreira e uma mão cheia de pequenas praias que, durante os meses mais quentes, se enchem de banhistas. Saiba, antes de seguir caminho, que a Praia da Torreira tem uma grande tradição de Arte Xávega, à semelhança do que acontece na Vagueira, com três companhas ainda com atividade regular.

Para chegar ao Farol da Barra não precisa de recorrer às novas tecnologias. Siga a grande torre vermelha e branca e, à chegada, será confrontado com um dos mais altos faróis do mundo, com 62 metros de altura. Dez minutos de viagem separam a Barra da Costa Nova, um dos cartões de visita da região, muito por culpa dos seus palheiros.

Continuamos a rumar a Sul e chegamos à Praia da Vagueira, em Vagos. Uma praia, à semelhança das suas vizinhas, fantástica para o Surf e para os desportos que envolvam ondas. Mas nem só de desportos náuticos vive o mar da Vagueira. A Arte Xávega é, ainda hoje, celebrada como a tradicional arte de pesca que anima o areal da Praia de Vagueira. Depois de castelos na areia e de muitos banhos de sol e mar, siga com os miúdos até Vagos e não deixe de reparar nas Casas Gandaresas que vão aparecendo pelo caminho. Já no centro de Vagos, relembre os tempos de infância no Museu do Brincar, instalado no Palacete do Visconde de Valdemouro.

Rumamos agora a Ílhavo e a uma das casas mais emblemáticas do país, a Vista Alegre. Fundada em 1824, a Fábrica de Porcelana da Vista Alegre e todo o complexo que a rodeia são reconhecidos internacionalmente pela qualidade e excelência da sua produção. A próxima paragem obrigatória é já no centro de Aveiro, mas, pelo caminho, encontra mais dois locais que merecem atenção. O primeiro é o núcleo de casas Arte Nova que surpreendem pelas suas características arquitetónicas e pela decoração da sua fachada.

O outro ponto de paragem é, nem mais nem menos, um dos mais surpreendentes museus desta região: o Museu Marítimo de Ílhavo.

Seguindo sempre pela Estrada Nacional 109 chegamos à cidade que dá nome à região – Aveiro. É aqui que é sentida a maior ligação à Ria de Aveiro, ou não invadisse esta os bairros da cidade. É sabido que a Ria constitui um fundamental recurso do território e, especialmente, do espaço urbano. Não é, por isso, de estranhar que muitas das experiências que aqui propomos a tenham por base ou como pano de fundo. Comecemos por uma das atividades mais procuradas: o passeio de moliceiro pelos canais. Ainda nesta etapa, não deixe de visitar as salinas, onde poderá levar uma recordação para si e para quem mais gosta.

O Museu da Cidade foi concebido como um espaço interativo, envolvendo a comunidade na construção dos seus conteúdos. Já o Museu de Aveiro/Santa Joana, instalado no antigo Convento de Jesus da Ordem Dominicana feminina, é testemunho da vivência conventual ao longo de quatro séculos e alberga um espólio artístico e religioso de valor incalculável. Quanto ao Museu Arte Nova, é o centro interpretativo de uma extensa rede de motivos de Arte Nova disseminados por toda a cidade. Imprecindível a experiência de provar um ovo mole (ou dois, ou três...).



















Saímos de Aveiro em direção à maior lagoa natural da Península Ibérica, a Pateira de Fermentelos. Seguimos pela Estrada Nacional 235 e somos surpreendidos por uma das mais românticas paisagens da região de Aveiro. A Pateira é dividida pelos concelhos de Águeda, Aveiro e Oliveira do Bairro e sim, existem spots ideais à sua volta para quem quiser pôr as redes sociais num frenesim.

Se conseguir passar por Águeda em julho, saiba que terá a oportunidade de assistir a um dos festivais artísticos mais interessantes do país - Agit'Águeda - que conta, entre outras valências, com arte urbana e com os famosos guarda-chuvas coloridos que dão (ainda mais) vida ao centro de Águeda. Não é, por isso, de estranhar que a Arte Urbana de Águeda esteja tão viva, já que algumas obras apresentadas em edições passadas do evento vão ficando espalhadas pela cidade

Entramos na IC2 e rapidamente encontramos uma pequena estrada ladeada de frondosas árvores que parece saída de um filme romântico. A Curia, no geral, parece parada no tempo (o que, neste caso, é um grande elogio). Ao longe, um grande palacete espreita entre as árvores: o hotel das Termas da Curia. O relógio não chega a avançar cinco minutos desde que saímos da Curia e já estamos no Museu do Vinho Bairrada. É aqui que se celebra o néctar desta Região Demarcada da Bairrada. Não deixe, claro, de comprar algumas garrafas na loja do museu — algo que também pode fazer na Curia, no edifício da sede da Rota da Bairrada. Mas nesta viagem gastronómica pela Bairrada, não pode deixar de provar o suculento Leitão da Bairrada assado, acompanhado, claro, de um bom espumante.

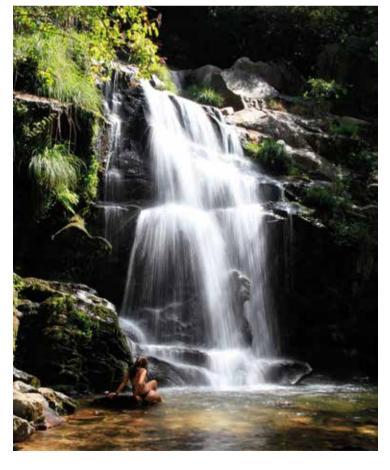
Aproveite e faça um desvio até Albergaria-a-Velha. Pelo caminho, não deixe de passar (e parar) pelo Museu Ferroviário de Macinhata do Vouga, onde comboios históricos ganham vida. Se é um amante das linhas ferroviárias portuguesas, saiba que a linha do Vouga é o único ramal de via estreita ainda em funcionamento no país. Seguimos, agora, caminho até Albergaria-a-Velha, onde percorremos a Rota dos Moinhos.

É agora tempo de seguimos para a Cascata da Cabreia, em Sever do Vouga, cuja beleza faz todas as curvas valerem a pena. E já que estamos em Sever do Vouga, não deixamos passar a oportunidade de comprar (e comer, claro) Mirtilos. Seguimos, depois, para uma das mais belas ecopistas para gastar algumas das calorias que fomos acumulando durante esta viagem. Falamos da Ecopista do Vouga que, em Sever do Vouga, tem um trajeto de dez quilómetros.

Agora sim, de barriga e alma cheias, podemos voltar a casa, já a pensar na próxima aventura pelo Centro de Portugal.























# **ALOJAMENTO**

## BE&SEEIN NATURE

Consta de uma habitação turística inserida numa área de Aves importantes (IBA) pela Birdlife International e com a confluência da ria de Aveiro com o rio Cárter, no lugar da Moita, na cidade de Ovar. Num deslumbrante espaço natural com vista a nascente da maravilhosa serra da Freita e a poente a linha do horizonte com mar, ria e rio Castér.

Be & See in nature, tem uma filosofia, um conceito voltado para a Natureza e para a Ecologia. É uma casa ecosustentavel, com regras de ecologia e de poupança. Tem como principal atividade o birdwatcing aliada a outras como por exemplo a observação noturna do infinito, mas pode servir simplesmente para relaxar do stress da cidade e das atividades do dia-a-dia.

www.beanadseeinnature.pt

## AVEIRO ROSSIO HOSTEL

Numa casa centenária em pleno centro de Aveiro nasceu este eco-hostel, que oferece um ambiente descontraído e familiar com preços acessíveis.

Os hóspedes podem optar entre camaratas ou quartos de casal (com e sem wc privativa).

A cozinha e WI-FI estão à disposição de todos.

www.aveirorossiohostel.com

## **AVEIRO LODGE**

Localizado no centro histórico de Aveiro, conhecida com a "Veneza de Portugal", encontramos o Aveiro City Lodge, um bed & breakfast ideal para que desfrute ao máximo das suas férias

Os nossos quartos encontram-se em um edificio antigo que foi totalmente remodelado no ano de 2014, combinando a modernidade e beleza no mesmo espaço. Para além do mais a nossa localização fantástica irá permitir-lhe descobrir o melhor que Aveiro tem para lhe oferecer durante a sua estadia.

wwww.aveirolodge.pt

## COOL AND SEE BEACH HOUSE

Cool & Sea Beach House situa-se na Praia do Furadouro. Possui 6 quartos duplos, dois dos quais com casa de banho partilhado, no primeiro piso. Os restantes 4 quartos situam-se no rés-do-chão e possuem casa de banho privativa.

A casa tem uma cozinha e uma sala comum, completamente equipadas, assim como uma zona de lazer exterior com churrasqueira, mobiliário de exterior, espreguiçadeiras e jacuzzi. Todos os quartos e áreas comuns possuem TV LCD com canais por cabo e wi-fi gratuita.

www.centerofportugal.com/pt/cool-sea-beach-house

## ENCOSTA DOS TÚNEIS

Conhecida como Quinta do Vale Côvo, foi adquirida pelo atual proprietário no ano de 2003. Localiza-se em Paradela, junto ao rio Vouga a pouco mais de 4 Km do centro de Sever do Vouga, numa zona privilegiada entre o Mar e a Serra.

A Quinta do Vale Côvo é atravessada por uma linha de água que percorre um vale e por uma antiga linha de caminho de ferro atualmente transformada na Ecopista do Vale do Vouga. Esta quinta encontra-se repleta de uma vegetação rica, com árvores centenárias e árvores autóctones como castanheiros, carvalhos, sobreiros, pinheiros mansos, medronheiros, **l**aranjeiras vinhas. Transformada em Alojamento Local, o empreendimento "Encosta dos Túneis - Turismo e Lazer" é o espaço de eleição para o descanso com o máximo conforto, para desfrutar da natureza no seu estado mais puro e um excelente refúgio ao quotidiano.

Temos ao seu dispor estadias nos mais diversos âmbitos, já que as suas valências vão desde uma grande área de lazer com visitas às vinhas, laranjais, campos de mirtilos; contacto com animais como pavões, coelhos bravos, trutas, cavalos; uma ecopista para um passeio a pé ou de bicicleta; até aos cómodos aposentos e aos mergulhos na belíssima piscina com queda de água...

www.encostadostuneis.com

















# OLHOS DO VIAJANTE Cores, ria e sabores



Para o viajante que se veste habitualmente de paisagem interior, ir a Aveiro significa galardonar os olhos ansiosos do azul acinzentado da imensidade Atlântica que neste território se mostra selvagem e pura, viva e profunda, enigmática e indisciplinada, sujeita ao capricho dos ventos que batem e acariciam a pele do viajante levando-lhe aromas de sal, peixe e marisco.

Mas o viajante não se conforma com tudo isso. Também lhe disseram que ela tem o nome de de "Pequena Veneza" e quer saber porquê. Então, entra dentro do coração da cidade e constata que pelas suas artérias a água salgada habita com naturalidade e que os moliceiros dão multiplas cores aquelas águas que se filtram pela cidade, para o aroma do mar penetrar no coração da urbe.

E Aveiro gosta de dar cor à sua paisagem e o viajante agradece quando visita Costa Nova, onde as casas que revestem a Ria, adornam as suas fachadas com franjas multicoloridas que alegram o visitante. Aí, o cheiro a marisco convida o viajante a apreciar a gastronomia típica, onde reina o arroz de marisco ou o bacalhau nas suas diversas confeções.

Mas Aveiro não é apenas praias intermináveis, cheias no verão e imensas no inverno. Aveiro é uma cidade para passear e saborear numa esplanada tomando um café e os típicos ovos moles, enquanto se contempla as idas e vindas dos moliceiros. É uma cidade para comprar no seu particular centro comercial aberto, mais agradável, humano e acolhedor do que os habituais que invadem o resto das cidades.

E Aveiro é também universidade, bicicletas pelas ruas, fado nas tabernas e Amalia Rodríguez numa antiga loja de música.

A sua Ria invade tudo, como se quisesse regar até ao último dos recantos. Essa Ria, que ao norte, humedece as dunas de São Jacinto e que veste de azul e frescura a charmosa Torreira e o particular e animoso Furadouro, acompanhando uma rota plana que encanta os amantes do ciclismo, mesmo que isso signifique ter que lidar com o vento caprichoso que geralmente sopra de norte.

Uma ampla variedade de parques de campismo e alojamentos locais, com preços acessíveis para todos os públicos, favorecem a estadia neste território em que o viajante exaltará os seus sentidos contemplando o festival de cores, embebedando-se com os perfumes da água salgada e deleitando-se por disfrutar da sua excelente gastronomía, proveniente daquele mar que às vezes acaricia e às vezes golpea esta região da costa central portuguesa.



# **INFORMAÇÃO** JURÍDICA / FISCAL

## A lei de execução do RGPD Nova revolução nos dados pessoais

O passado dia 25 de Maio de 2018, marcou a vida das empresas e dos particulares. Assinalou, o mesmo, a aplicabilidade do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento e do Conselho, de 27 de abril de 2016 [Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD)] em Portugal. E com ele, uma série de novidades e preocupações que, em definitivo, mudaram a visão que se tinha, até então, sobre a importância dos dados pessoais.

De igual modo e após mais de um ano desde aguela data, foi, por fim, no passado dia 08 de Agosto, em plena silly season, publicada a Lei 58/2019 que assegura a execução, na ordem jurídica nacional, do RGPD.

A recente Lei, procurou reforçar, regular e (tentar) esclarecer alguns pontos controversos e suscetíveis de diversas interpretações daquele Regulamento, que causaram e (ainda) causam um sentimento de incerteza e insegurança perante os titulares dos dados, mas, especialmente, sobre as empresas que procuram garantir a sua conformidade com o mesmo.

O referido diploma legal traz, de facto, algumas novidades, dissipando algumas dúvidas e interrogações, mas, igualmente, umas quantas (novas) interrogações.

Na realidade, entre outras novidades, importa, desde logo, referir a circunstância do legislador nacional definir, sem surpresa, que a Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD) é a autoridade nacional de controlo, bem assim, a (boa) concretização das circunstâncias da nomeação de um Encarregado de Proteção de Dados (DPO), no âmbito das entidades públicas.

Duas outras novidades a destacar, prendem-se com o consentimento de menores no âmbito da oferta direta de serviços da sociedade de informação e a questão da proteção dos dados pessoais de pessoas falecidas. No primeiro caso, o legislador nacional optou por definir a idade mínima (13 anos) prevista no RGPD para a admissibilidade do consentimento daqueles sem intervenção dos seus representantes legais. Já no que toca à questão dos dados pessoais de pessoas falecidas, o legislador ao arrepio do estipulado no RGPD (embora a coberto do mesmo) prevê a sua proteção mas apenas quanto aos dados relativos às categorias especiais (os anteriormente denominados dados sensíveis) ou então os que se reportem à intimidade da vida privada, à imagem e os relativos às comunicações.

No âmbito das relações laborais, alusão se mostra fazer à tão aguardada "legalização" do tratamento de dados biométricos para controlo de assiduidade e acesso às instalações do empregador.

Recorde-se que, desde a entrada em vigor do RGPD, tal tratamento era ilegal e, portanto, proibido. Por outro lado, permite-se, com a nova Lei, à entidade patronal a utilização de imagens gravadas em processos disciplinares, desde que as mesmas tenham sido usadas no âmbito de um processo crime e esse processo disciplinar vise apurar a responsabilidade do trabalhador pelos factos relativos a tal processo crime. Mais controversa se mostrará a interpretação do artigo 28º da Lei ora publicada relativa à admissibilidade do consentimento trabalhador como fundamento jurídico lícito e válido para o tratamento de dados pessoais e que certamente fará, ainda, correr muita tinta...

Por fim, referência necessária às tão propaladas coimas previstas no RGPD e à sua aplicação no território nacional. Nesta matéria, o legislador acabou por, em parte, reproduzir o que estava previsto naguele embora com umas pequenas nuances, nomeadamente, no que toca a sua graduação em face da gravidade da violação e dimensão das entidades sujeitas. Iqualmente controverso se mostrará a eventual isenção de pagamento a entidades públicas que muita discussão pública já gerou e que, agora, caberá à CNPD a última palavra.

Em síntese, atenta a importância que o tema dos dados pessoais comporta na vida das pessoas e empresas, mais do que a publicação da legislação (absolutamente necessária e que há muito se aguardava) urge agora acompanhar, de perto, a sua aplicação prática.



# # PEDRO RAPOSO # GONCALO GIL

Propriedade Intelectual e Privacidade

pedro.raposo@pra.pt

Associado Sénior Propriedade Intelectual e **Privacidade** 

# INFORMAÇÃO JURÍDICA / FISCAL

# Faturação e Alojamento

A atribuição sucessiva de prémios ao Turismo de Portugal galardoando o nosso país como um local de excelência para passar férias, puxou pelo lado aventureiro e empreendedor que carateriza o povo português, dando um impulso ao mercado imobiliário com a aquisição de vários imóveis com o único propósito de os alocar a atividades turísticas, proliferando assim a atividade de Alojamento Local (AL), não só de norte a sul do país mas também nas Ilhas.

Este regime, previsto no DL n.º 39/2008 de 7 de março, veio criar e regular a figura do AL, por forma a enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em locais que não reuniam os requisitos para se qualificarem como empreendimentos turísticos.

Com a promoção da atividade, o entusiasmo generalizado dos proprietários que tinham imóveis no arrendamento tradicional, com uma recuperação financeira quase inexpressiva, face à comparação com a possibilidade de o mesmo render por semana o que recebem num mês, aumentaram significativamente muitos dos rendimentos dos sujeitos passivos lançando o alerta junto da Autoridade Tributária.

Considerando que existe comunicação internacional oficiosa entre as entidades representantes da Autoridade Tributária, e uma vez que a maioria das reservas de AL são feitas online, através da utilização de plataformas internacionais, é fundamental que, quem explora o AL saiba que procedimentos realizar e como cumprir com a legislação fiscal.

## "Tenho o cliente a fazer check-out, vou faturar e agora como faço?"

A atividade de AL qualifica-se como uma prestação de serviços enquadrando-se na categoria B do IRS. Ora os titulares de rendimentos de categoria B são obrigados a emitir faturas ou fatura-recibo, em modelo oficial, relativamente a todas as importâncias recebidas pelos seus clientes com referência à prestação de serviços que efetuaram.

Estas faturas ou faturas-recibo terão de ser sempre emitidas em nome do hóspede (destinatário do serviço prestado) e não das empresas que intermediaram a operação permitindo a realização da reserva online, devendo expressar o valor total do serviço de alojamento, ou seja, na fatura deve constar o valor

total que recebeu do hóspede sem deduzir a comissão ou a taxa de serviço devida à entidade que intermediou no momento da reserva (sujeita a IVA à taxa reduzida de 6%, de acordo com a Verba 2.17 da Lista I, anexa ao Código do IVA), com a ressalva de que esta taxa se aplica exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objeto de faturação separada.

No que respeita às entidades intermediárias, estas devem faturar ao titular da exploração a comissão ou taxa devida, fruto da relação comercial entre ambas, sendo o hóspede um mero utilizador de uma plataforma digital. Neste caso, sobre as comissões relativas a operações de intermediação na reserva do AL, sobre um imóvel situado em Portugal, a empresa não residente deverá faturar sem IVA com a menção "reverse charge" em Portugal.

Contudo, o enquadramento fiscal da operação com as entidades intermediárias e que operam através de plataformas online, permitindo aos hóspedes fazer as suas reservas, tem mais implicações e obrigações fiscais, sendo um tema a abordar na próxima edição.



# **Cobertura Nacional**

- Contabilidade e Gestão Empresarial
- Contabilidade
- Faturação on-line
- Imobilizado
- Gestão de stocks
- Processamento de Salários
- IRS / IRC / IVA
- Pagamento de Impostos
- Recursos Humanos

Implementação de software ERP à medida da empresa e das necessidades do cliente, por forma a obter a melhor rentabilização dos recursos disponíveis, facultando o acesso a toda a informação em tempo real.

Planeamento estratégico através da rentabilização dos recursos da empresa e, após análise cuidada das suas necessidades, desenvolvemos um plano de ação estratégico, que irá permitir gerir a sua empresa ao momento, com vista à obtenção dos resultados pretendidos.



239 854 070 (Coimbra) / 218 960 094 (Lisboa)

luis.martins@lm2.pt / www.luismartins2.com

## **PROTEGIDO** Segurança total CONTRA INCÊNDIO para o seu Alojamento Local. OII • Ligue-se aos serviços do líder e a uma equipa a postos 24h x 365; INTRUSÃO Alarmes que detetam incêndios e intrusões: PROSEGUR • Sistemas de ponta, com tripla segurança e sem obrigarem a obras; Peça hoje mesmo o seu estudo de segurança, gratuito e sem compromisso.



Quando o alarme toca, a Prosegur está lá. Lique já **707 22 23 77** www.prosegur.pt





# Pós-Graduação em Alojamento Local

### **Objetivos**

Transformar os alunos em agentes ativos na gestão de alojamento local e na estruturação da gestão de projetos. Estimular a empresa na prospeção de oportunidades de negócios.

Diagnosticar os principais desafios no lançamento de novas unidades de negócio.

Desenvolver o perfil e as competências empresários e empreendedoras.

## Pós-Graduação em Hospitality Management

### **Objetivos**

Valorizar quadros no desempenho de funções diferenciadas, em diversos níveis hierárquicos da empresa. Analisar os temas que influenciam o sucesso empresarial da indústria turística e hoteleira:

- · enquadramento geral do negócio;
- · gestão da relação com o cliente;
- · gestão da operação;
- · gestão do capital humano;
- · análise da rentabilidade;
- · importância do fator tecnológico.

## MBA em Gestão de Bar

#### **Objetivos**

Proporcionar um conhecimento sistémico da atividade e da sua gestão geral e operacional:

- · mixologia;
- · gestão do negócio de bar;
- · gestão de recursos humanos;
- · gestão do marketing-mix;
- · gestão financeira para não-finaceiros; entre outros módulos da formação.

academy.autonoma.pt academy@autonoma.pt 215 800 952





Liderança e Gestão de Alojamento

Turismo de Informação, Animação e de Alojamento

Noções de Segurança, Higiene e Saúde na Hotelaria e Restauração

Primeiro Socorro em casos de Emergência e Acidente



Rua Dr. Fernão de Ornelas, N.º 50 - 1.º Andar - 9050-021 Funchal Tlm. (351) 916 973 405 • Tlf. (351) 291 610 216 • Fax. (351) 291 610 216 qualificar.fp@gmail.com • info@qualificar-fp.pt • www.qualificar-fp.pt facebook.com/QualificarFP.FormacaoProfissional





## UNIVERSIDADE DE AVEIRO

# DEPARTAMENTO DE ENCONOMIA, GESTÃO, ENGENHARIA INDUSTRIAL E TURISMO

#### Licenciatura

- Licenciatura em Economia
- Licenciatura em Gestão
- Licenciatura em Gestão e Planeamento em Turismo

#### Mestrado Integrado

 Mestrado Integrado em Engenharia e Gestão Industrial

#### Mestrado

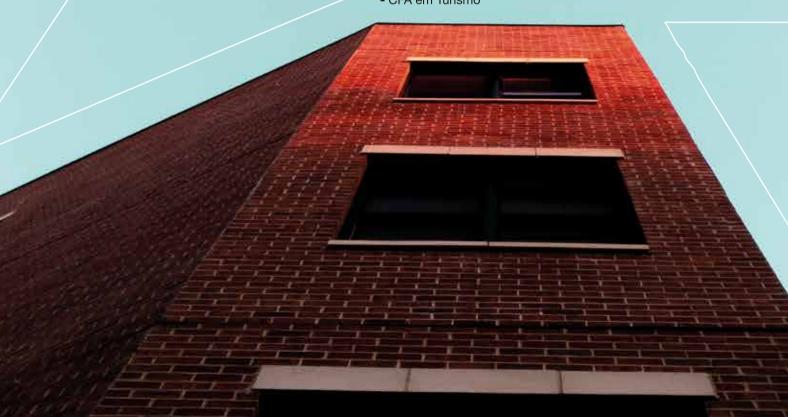
- Mestrado em Economia
- Mestrado em Gestão
- Mestrado em Gestão e Planeamento em Turismo
- Mestrado em Sistemas Energéticos Sustentáveis

#### **Programa Doutoral**

- Programa Doutoral em Ciências Económicas e Empresariais
- Programa Doutoral em Contabilidade
- Programa Doutoral em Engenharia e Gestão Industrial
- Programa Doutoral em Marketing e Estratégia
- Programa Doutoral em Turismo
- Programa Doutoral em Sistemas Energéticos e Alteração Climáticas

#### Curso de Formação Avançada

- CFA em Turismo





7-8 | outubro - 09h > 18h Academia das Ciências de Lisboa

Organização e apoio





Para mais informações e Inscrições (limitadas): trainingalocal@gmail.com | Inscrição: €180

**-** P





# REPORTAGEM

## As áreas de contenção A necessidade de equilibrar sem asfixar

As alterações ao regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local decorrentes da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, "com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares", vieram dar às Câmaras Municipais o poder de, por via de regulamento, definirem áreas de contenção em que existirão limites relativamente ao número de estabelecimentos de alojamento local, onde a instalação de novos alojamentos carecerá de autorização camarária e onde o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos. Paralelamente, com o intuito de se evitar uma corrida desmesurada à abertura de novos alojamentos locais, a Lei n.º 62/2018 prevê que, até que haja a definição das áreas de contenção, as Assembleias Municipais possam deliberar mediante proposta da Câmara Municipal a suspensão transitória, por um máximo de um ano, da autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas (previsivelmente coincidentes com as áreas de contenção). Estas medidas, a par dos objetivos enunciados, procuraram, também, combater os impactos negativos do alojamento local na habitação, já que seguem uma ideia de que a limitação do alojamento local traria um aumento proporcional dos fogos disponíveis para arrendamento e uma redução dos preços do mercado da habitação.

Se se olhar para os projetos de Regulamentos de Alojamento Local de Lisboa e do Porto, atualmente em período de discussão pública, verificamos que existem duas formas distintas de concretizar o disposto na Lei n.º 62/2018 quanto às áreas de contenção.

No caso de Lisboa, optou-se por uma interpretação mais estrita da lei prevendo-se a existência de áreas de contenção absoluta (quando o rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação permanente seja superior a 20%), onde não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local, exceto quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos. Depois existem as áreas de contenção relativa (quando o referido rácio seja igual ou superior a 10% e inferior a 20%), onde as condições para novos registos ainda que limitadas são mais permissivas que nas áreas de contenção absoluta.

No caso do Porto, optou-se por uma interpretação mais alargada da lei, prevendo-se áreas de contenção condicionada, preventiva e transigente, conforme o rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação permanente seja igual ou superior a 50%, se situe entre 37,5% e os 50% e entre os 25% e 37,5%. A principal diferença entre os diferentes tipos de áreas de contenção prende-se com a duração da autorização de novos estabelecimentos que varia entre dois, quatro e seis anos, sendo que em qualquer destas áreas poderá haver autorização de novos estabelecimentos no caso de se verificar uma das cinco situações previstas no regulamento, a saber: 1) a existência de um edifício devoluto há mais de três anos; 2) a existência de operações de reabilitação do edifício nos dois últimos anos anteriores à autorização; 3) a existência da conversão do tipo de uso do edifício para a habitação e serviços; 4) a existência de um edifício construído na sequência de demolição de antigo edifício; 5) a existência de uma exploração de alojamento local na modalidade "quartos".

Atendendo ao exposto será importante olhar para a questão alguns aspetos que me parecem ser problemáticos nas abordagens do Legislador e das Câmaras Municipais de Lisboa e do Porto.

De sublinhar, em primeiro lugar, que face à imposição destas restrições associadas à demora da sua concretização regulamentar pelos Municípios, a um aumento da carga burocrática decorrente da nova Lei e a fatores extrínsecos ligados a um mercado mais exigente, tem-se verificado, após um primeiro crescimento exponencial do número de novos registos no período imediatamente anterior à entrada em vigor da nova lei, uma redução assinalável dos estabelecimentos de alojamento local, com o número de novos registos em Lisboa e no Porto a cair, respetivamente, 60% e 40% no primeiro trimestre deste ano, comparativamente a igual período de 2018.

Por seu turno, os efeitos no mercado de arrendamento, ainda que não sejam fáceis de contabilizar e estejam longe do pretendido, também já se verificam no primeiro trimestre deste ano, sendo que, segundo afirmações públicas do Presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal, em Lisboa, 10% a 15% dos estabelecimentos de Alojamento Local estão a ser reconvertidos em arrendamento. Estes dados demonstram que estas alterações acabam por trazer uma lógica perversa que transforma estas áreas de contenção em verdadeiras zonas de luxo ao acesso apenas de alguns e acaba por prejudicar os pequenos empresários do alojamento local que, por terem menores meios à sua disposição, acabam por ter de abandonar este sector de atividade, perdendo-se, assim, de vez os empresários que estão na génese deste negócio - e que apenas procuravam utilizar de forma eficiente os seus imóveis e assegurar um rendimento adicionar.





Em segundo lugar, fica claro que a postura adotada pelo legislador na Lei n.º 62/2018 aponta para uma lógica proibicionista que, como já se referiu, já assustou muitos empresários do sector e que exige uma concretização ponderada por parte dos Municípios de Lisboa e do Porto de modo a evitar uma asfixia do alojamento local. Tendo em conta que essa concretização pecou por tardia (não evitando, portanto, os medos dos empresários) e refira-se foi apenas no Porto que, em meu entender, foi feita de uma forma sensata, que, sem se limitar a mimetizar o disposto na Lei, melhora substancialmente a lógica proibicionista da Lei, procurando manter algum do dinamismo do setor e assegurando um equilíbrio entre um proibicionismo e uma liberdade total. Apesar de tudo é positivo que na Lei não se tenha adotado uma postura radical nestas áreas de contenção como a adotada recentemente em Amsterdão, onde se proibiu o arrendamento de casas inteiras por mais de 30 dias por ano e onde se exige que durante os restantes dias do ano o proprietário habite a casa.

Em terceiro lugar, é importante referir que, quer nos casos de Lisboa e do Porto, a concretização do disposto na Lei n.º 62/2018 não foi suficientemente cuidada pelo menos quanto a dois aspetos. Por um lado, os regulamentos referidos estão longe de densificar e justificar de forma adequada e suficiente "o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares" exigido como fundamento para a classificação de uma área como área de contenção, já que estamos a falar muitas vezes em casos de áreas em que se não fosse o impulso do alojamento local estariam condenadas à ruina, o que, independentemente de poder consubstanciar uma eventual inconstitucionalidade, dá sem sombra de dúvidas um forte argumento para uma futura impugnação judicial destes regulamentos. Por outro lado, uma vez que a fixação de áreas de contenção consubstancia uma restrição da utilidade pública ao conteúdo do direito de propriedade será obrigatório, à luz do disposto no art. 11.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, que haja uma consagração desta restrição nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, algo que tudo indica não será cumprido em nenhum dos dois Municípios.

Curioso será notar, em quarto e último lugar, que, num contexto em que se fala muito em concorrência desleal do alojamento local em relação ao sector hoteleiro tradicional, de forma injustificada, incoerente e desigual o Legislador e os Munícipios optaram por deixar de fora do âmbito destas alterações as regras referentes ao licenciamento de hotéis e à aquisição de prédios inteiros por fundos imobiliários nestas áreas de contenção, que têm um enorme impacto sobre a oferta de habitação em Lisboa e no Porto – até maior que o do alojamento local.

Assim, face ao exposto, fica claro que a restrição do alojamento local nestas áreas de contenção nos termos em que se apresentam dificilmente alcançarão os objetivos de preservação da autenticidade das cidades, de redução dos custos da habitação e de aumento dos fogos disponíveis para a habitação. Tais objetivos alcançam-se com medidas que assegurem um aumento da oferta pública em habitação (nomeadamente aumentando os recursos públicos atribuídos aos Municípios para prossecução de tais objetivos), que criem benefícios fiscais suficientemente atrativos ao arrendamento (onde apesar de se puder ir mais longe se deram recentemente alguns avanços com Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro) e que assegurem uma parceria estratégica entre as Autarquias Locais e operadores de alojamento local no sentido de alcançar melhorias na melhoria dos serviços públicos. A XIV Legislatura, que se inicia em Outubro deste ano, pode ser a oportunidade para o conseguir desde que haja vontade dos decisores políticos nesse sentido!

**Descrição:** O presente artigo pretende olhar para a consagração das áreas de contenção na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e para a sua concretização no quadro dos regulamentos de alojamento local dos Municípios de Lisboa e do Porto, alertando para alguns aspetos problemáticos que exigem uma ponderação cuidada num futuro próximo de próximo de modo alcançar uma regulação do alojamento local que garanta um equilíbrio entre um proibicionismo e uma liberdade total.



# # WÍS FIUPE MOTA ALMEIDA

Mestre em Direito Administrativo pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

Jurista e Investigador no Institute of Policy - Thomas Jefferson



# We're here to get you there.

Whether you need a car rental for your business or vacation, Hertz has a wide range of luxury, sports and standard cars available to meet every need.

Hertz.pt | Contact Center: 808 202 038



O Grupo Nabeiro disponibiliza-lhe um completo leque de produtos e soluções pensados especialmente para o seu negócio, com o objetivo de o servir melhor e de trazer mais do que um produto de qualidade, o profissionalismo, dedicação e responsabilidade, que são os principais atributos desta Empresa. DELTA. O CAFÉ DA SUA VIDA.



Delta DELTA FAST Tree Fruit DEL FRUIT Tree A RAYER

















## UMA JANELA COM VISTA PARA A GESTÃO DO SEU NEGÓCIO.

É muito simples e intuitivo gerir o seu negócio, através da nova solução de Gestão de Alojamento Local. Garanta que cumpre os requisitos legais e fiscais em vigor e faça a gestão do seu alojamento de forma totalmente segura.

Gestão de Reservas | Preços | Faturação Certificada | Calculo Taxa Turística | Comunicação com o SEF | Comunicação automática com o Hóspede | Pré check-in online | Multipropriedades | Relatórios Atividade | Backup Diário | Assistência técnica 24h/7d

PT Empresas

16 206 | Gestor | ptempresas.pt

