

IMOBILIÁRIO



Diretora | Fernanda Pedro



Seixal vai receber o primeiro projeto do Lisbon South Bay

Num investimento de 200 milhões de euros de uma empresa nacional que irá criar 200 postos de trabalho, o concelho do Seixal vai receber o primeiro grande projeto industrial que marca o arranque da South Lisbon Bay - o grande território que abarca antigos terrenos industriais da Siderurgia e da Lisnave na Margem Sul. | P2 e 3

AM48: Um promotor com visão para Lisboa e para a habitação de luxo

A empresa de promoção foi pioneira ao perceber as potencialidades da Avenida da Liberdade e na criação de um 'hub' residencial de luxo. | P4 e 5

CITIFLAT Centro® vai revolucionar o conceito de habitação

A empresa de capitais chineses, Level Constellation aposta num projeto com conceito humanista e vai disponibilizar pela primeira vez, uma bicicleta elétrica por apartamento. | P6 e 7

FICHA TÉCNICA

Diretora – Fernanda Pedro Senior Partner – António Baptista da Silva Colaboradores – Diogo Garcia e Ana Lúcia Garcia Imobiliário TV – SG+VL – Produções Suporte Tecnológico – Inteligência Orgânica, Soluções Informáticas Publicidade – geral@diarioimobiliario.pt
Registo na ERC – Entidade Reguladora para a Comunicação Social Nr. do Registo – 126334 Propriedade e Editora – Fernanda Pedro NIF – 183669568 Sede/Sede de Redação – Rua Caetano Maria Batalha, nº 5 - 7º Dto 2800 - 040 Almada Tel – 919528835



ENTREVISTA **JOAQUIM SANTOS** Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Seixal atrai neste momento residentes e investidores

O concelho é um dos mais atrativos neste momento para investir. Além da aposta na reabilitação a autarquia anuncia mega-projetos que irão marcar a Área Metropolitana de Lisboa. O dinamismo do mercado imobiliário chegou também ao Seixal.

**ANTÓNIO BAPTISTA DA SILVA
E FERNANDA PEDRO**
geral@diarioimobiliario.pt

Joaquim Santos, presidente da Câmara Municipal do Seixal, fala ao Diário Imobiliário sobre a atratividade do concelho e dos projetos em marcha. Revela que o município vai ter o primeiro grande projeto

industrial de arranque da “Lisbon South Bay” – o grande território que abarca os antigos terrenos industriais da Siderurgia e da Lisnave na Margem Sul, nos concelhos do Seixal, Barreiro e Almada. Um investimento de 200 milhões de euros de uma empresa nacional que irá criar 200 postos de trabalho.

Do Cais do Sodré até ao Seixal

são 20 minutos de Catamarã, mas estivemos 1H30 à espera que ele partisse...!

O antigo Governo reduziu drasticamente o número de travessias por barco entre as duas margens. Queria acabar com as carreiras do Seixal e do Montijo. Não o permitimos. Na Área Metropolitana de Lisboa (AML) estamos a trabalhar na existência de um passe que cubra

toda esta área e todos os operadores a preços acessíveis. Os preços máximos que propomos é 30 euros dentro do concelho de Lisboa e 40 na AML. Queremos inverter a tendência que se manifesta há décadas de abandono do sistema de transportes.

Os municípios estão a preparar aquilo que será uma “Carris Metropolitana”.

Como?

Aumentando a quantidade e qualidade dos autocarros. Acreditamos que a empresa de barcos, o Metro, a própria Fertagus, a CP urbana se venham a coordenar, pois vão ter que tomar medidas para a satisfazer o aumento da procura.

Entre os municípios da Margem Sul, o Seixal é o mais

mal servido em transportes?

Pelo contrário. O concelho tem no seu território quatro estações de comboio e uma estação fluvial. Estamos a 12 km da Ponte 25 de Abril.

O problema é o reforço dos transportes ditos pesados – barcos rápidos e comboios - e juntar uma rede de transportes ligeiros que os «alimente». É aqui que entra a configuração da “Carris Metropolitana”.

Vamos adquirir 750 novos autocarros e contratar e formar os respetivos motoristas. Levará o seu tempo. Mas se nada se fizer os problemas das Pontes 25 de Abril, da Vasco da Gama não têm solução. Basta um acidente e fica tudo bloqueado...!

Estamos a aproveitar este momento de sintonia política e o facto de existirem recursos existentes para fazer esta autêntica revolução.

O “boom” do imobiliário em Lisboa tem-se repercutido no Seixal...?

Até 2012, no núcleo urbano antigo do Seixal, os preços no imobiliário eram baixos, mas a partir do momento em que a Câmara começou a reabilitar e requalificar o casco histórico isso gerou forte interesse por parte dos privados e uma pressão sobre os preços. Agora é quase proibitivo comprar um edifício mesmo em muito mau estado no centro do Seixal. Pedem-se 1.200 euros/m2 por uma casa em ruína!

Mas o Seixal antigo não se limita à cidade sede do concelho...

O município vai investir na reabilitação dos antigos núcleos urbanos da Arrentela e da Amora aproveitando as linhas de financiamento existentes para a reabilitação. Quem quiser comprar para habitar, ou para reabilitar e arrendar ou para abrir algum negócio nesses núcleos tem financiamento a 100%, baixas taxas de juro, além dos benefícios concedidos pelo município pelo facto de serem áreas de recuperação urbana: IVA a 6%, não pagam IMI nem IMT, 50 a 100% de isenção nas taxas municipais, uma linha direta para o licenciamento por ser ARU, o que torna muito mais rápida cada operação. Gerámos um “ecossistema favorável” à regeneração urbana. Estamos falar de núcleos antigos que necessitam de reconstrução e reabilitação.

Há ainda muito por reabilitar?

No núcleo antigo do Seixal 40% do edificado está ainda por reabilitar e ocupar. Na Arrentela e Amora, o caso é bem pior, estamos a falar porventura de 80% do edificado.

Há mais procura por prédios a reabilitar ou por construção nova?

A grande procura é de pequenos investidores que querem criar hostels, gelatarias, restaurantes, bares, etc. Em particular nas zonas ribeirinhas, alguns dos quais em parceria com a Câmara. E essa corresponde à nossa visão: fazer da Baía a “Praça Central” do Município. Será em torno dela que o Seixal terá o seu ‘ex-libris’ cultural, patrimonial e de vivência das populações.

Depois existe um 2.º anel com um conjunto de novas urbanizações, de que a Quinta da Trindade, junto ao Centro de Estágios do Sport Lisboa e Benfica, é um exemplo, a qual está ainda em 40% da sua construção. Outro empreendimento residencial de qualidade é o Seixal Baía que vai entrar numa segunda fase de desenvolvimento. Para além destes, temos o Monte Verde, um empreendimento com um baixíssimo índice de construção. É um projeto de grande dimensão a caminho de Sesimbra, na zona de Fernão Ferro, promovido pelo grupo SIL.

E junto à Aroeira, a denominada Herdade do Pinhão, promovida pelo Grupo Alves Ribeiro. São quatro grandes urbanizações claramente vocacionadas para primeira habitação.

E as indústrias, a logística e os serviços?

Temos um 3.º anel que tem a ver com as áreas industriais, de logística e de serviços. Que vão desde os terrenos da Siderurgia, com 537 hectares, à Quinta das Lagoas, junto a Corroios e Almada.

O Conselho tem já todos os equipamentos de que necessita?

Nas duas grandes Áreas Metropolitanas não há nenhum concelho que tenha todos os equipamentos necessários. O mapeamento dos equipamentos existentes que a AML está a realizar revela que estamos ainda atrasados face a outros países.

No Seixal estamos a investir em várias frentes: escolas, jardins de Infância, equipamentos desportivos, parques urbanos, equipamentos ambientais e culturais.

Vamos requalificar equipamentos públicos e inaugurar uma Loja do Cidadão que será a 2ª no Distrito de Setúbal. A construção vai arrancar e a sua entrada em funcionamento está prevista para 2020.

Faltam os equipamentos da responsabilidade do Estado Central: o Hospital do Seixal; a Esquadra da Divisão Policial do Seixal; financiamento para escolas e lares de idosos e creches...

Equipamentos necessários não só para a população que já cá vive, como para aquela que esperamos venha a escolher o Concelho para aqui residir e trabalhar. ●

OS GRANDES PROJETOS PARA O SEIXAL

O TERRITÓRIO95 km²

170 mil habitantes

Frente ribeirinha com 14 km de extensão

A 20' do centro de Lisboa e a 30' dos aeroportos de Lisboa e do Montijo

Solo Urbanizado: Residencial 79 ha, Indústria e Logística: 390 ha; Indústria Transformadora Pesada: 119,3 ha**Solo Urbanizável:** Residencial 211,5 ha, Indústria e Logística: 72,6 ha; Indústria Transformadora Pesada: 77,9 ha**HOSPITAL DO SEIXAL**

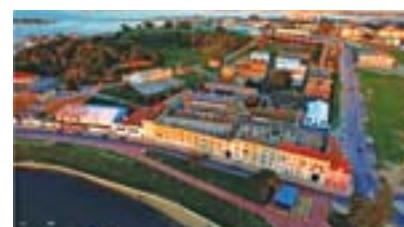
A unidade hospitalar irá ocupar cerca de 10 hectares de uma propriedade do Estado, junto ao nó do Fogueteiro que, no total, tem 80 ha. O investimento previsto ascende a 60 milhões de euros. Servirá não só a população do Seixal como a de Sesimbra, libertando assim o Hospital Garcia da Horta, em Almada.

**FRENTES RIBEIRINHAS**

As frentes ribeirinhas Seixal-Arrentela e da Amora são prioritárias para o desenvolvimento do município, com a construção do passeio ribeirinho pedonal e a ciclovia envolvente à Baía.

HOTEL QUINTA DA FIDALGA

Hotel de charme de 4/5 estrelas num palacete virado ao rio cuja quinta remonta ao séc. XV e onde se insere a Oficina de Artes Manuel Cargaleiro, projetada pelo Arquiteto Siza Vieira.

**HOTEL MUNDEIT**

Hotel de 4/5 estrelas inserido numa propriedade de 3,7 mil m². Terá 120 a 150 quartos e o investimento ascenderá a mais de 19 milhões de euros. A futura unidade ocupa a ampliação das instalações dos escritórios da antiga fábrica da cortiça.

HOTEL E PORTO DE RECREIO DO SEIXAL

O porto de recreio terá uma área de 7,5 ha e 188 locais de amarração e o futuro hotel, de 4/5 estrelas, terá 4 pisos. O projeto integrado deverá rondar os 11 milhões de euros, dos quais três milhões no hotel.

HOTEL QUINTA DA TRINDADE

A unidade de 4/5 estrelas irá reabilitar e ampliar um antigo imóvel de interesse público. Localiza-se junto à estação fluvial e terá 4 pisos, um dos quais recuado, num total de 8.440 m² de área construída, podendo o investimento superar os seis milhões de euros.

HOTEL E PORTO DE RECREIO DA AMORA

Projeto integrado cujo investimento ascende a cinco milhões de euros que requalifica a zona de um antigo estaleiro naval numa zona de porto de recreio, hotel e praça pública, além da modernização do estádio da Medideira.

**ECO RESORT DO SEIXAL**

Na Ponta dos Corvos, é um dos projectos turísticos e ambientais mais interessantes da AML. Tem 93 ha, praia de 3 km, e localiza-se frente a Lisboa, com vista para o Terreiro do Paço. Terá um hotel onde as pessoas podem chegar de barco... Um projeto diferenciador, numa zona de grande riqueza natural. O presidente do município do Seixal, questionado sobre a qualidade das águas perentório: “Há 10 anos, os municípios da Península de Setúbal investiram 200 milhões de euros na despoluição do Tejo. Hoje, o rio está completamente despoluído, muitas espécies de peixe voltaram a aparecer, basta falar com os pescadores para constatar a diferença...”



JOAQUIM SANTOS
Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Agora é quase proibitivo comprar um edifício mesmo em muito mau estado no centro do Seixal. Pedem-se 1.200 euros/m2 por uma casa em ruína!

PROMOÇÃO

AM48: o porquê do sucesso de um promotor imobiliário

Com uma nova visão do mercado, a AM48 tem desenvolvido alguns dos mais emblemáticos projetos na cidade de Lisboa e uma das primeiras empresas promotoras a perceber as potencialidades da Avenida da Liberdade.

**ANTÓNIO BAPTISTA DA SILVA
E FERNANDA PEDRO**

geral@diarioimobiliario.pt

Nascida em plena crise do imobiliário, a AM48 teve a coragem e temeridade de enfrentar as dificuldades que subsistiam – descrença, letargia no mercado, falta de crédito bancário, ‘maldição’ lançada pela Troika e governantes da altura sobre os “malefícios” da construção e os promotores-especuladores...

O setor, vá-se lá saber porquê, havia-se tornado a ‘bruxa’ má da atividade económica e o bode expiatório da crise económica nacional.

Todo este negro panorama não conseguiu demover Alejandro Martins e os seus mais chegados colaboradores, não só de constituir uma nova empresa de promoção imobiliária, como saber aproveitar as oportunidades que as crises sempre geram. Afinal, os mais de 25 anos de experiência em promoção imobiliária e construção, davam aos promotores da AM48 “uma capacidade única de se mover rapidamente no mercado e obter melhores oportunidades antes dos outros intervenientes do mercado”.

E depois, Alexandro Martins, empreendedor intrépido, não era homem para ficar parado, não obstante as dificuldades que teve que superar com o seu anterior Grupo Imocom, envolvido no rolo dos empréstimos bancários, da crise da Banca, de uma estrutura demasiado pesada para sustentar os efeitos avassaladores de uma abissal quebra da procura e de baixa de preços... Não era ele um homem habituado a conduzir as suas viaturas 4x4, superando os perigos da velocidade, os choques de adrenalina e os riscos e perigos do Todo-O-Terreno?!

A AM48 nascia preparada para

os novos desafios: uma estrutura ligeira, uma equipa coesa, uma filosofia de inovação e excelência patente no lema da empresa “Para Além do Óbvio”. Se a habitação se reduzisse à função, todas as casas seriam iguais, mas, para a AM48, a função é apenas o óbvio... – afirma-se no sítio da empresa. Outro axioma basilar da nova promotora era - e continua a ser - aqueles que são os princípios-mestres da atividade imobiliária: Localização, Localização, Localização!

“A AM48 entrou no mercado com uma nova atitude e visão, procurando desafiar a oferta disponível, integrando inovação e qualidade em cada projeto desenvolvido”, refere João Ferreira, Director de Marketing e Vendas da empresa - “Estamos presentes em todas as fases de cada projeto, desde a idealização à concretização do mesmo”. “A AM48, neste curto espaço, tem já um ‘track record’ que nos orgulha”, acrescenta.

João Ferreira, também ele com mais de duas décadas como profissional no setor, traça-nos o percurso percorrido até aqui:

“Em 2010, após algum tempo de estudo e pesquisa sobre qual seria a estratégia a seguir por um promotor de capitais inteiramente nacionais, percebeu-se que se iniciava um novo ciclo na economia e no mercado imobiliário. Portugal, e Lisboa em particular, começavam a atrair a atenção de personalidades internacionais que queriam experimentar o ‘tipicismo’ e a qualidade de vida que um país no extremo da Europa tinha para oferecer. Verificámos que faltava oferta residencial de luxo para esse nicho de mercado”, adianta o gestor.

“Fomos pioneiros e os primeiros a dizer ao mercado que a Avenida da Liberdade poderia ser o novo ‘hub’ residencial de luxo de Lisboa. Com o Ópera Lx, no n.º 236 da principal avenida de Lisboa de-

monstrámos, antes de todos os outros, que estávamos certos”.

O sucesso de vendas que esse Ópera Lx conheceu viria a repetir-se noutros empreendimentos subsequentes promovidos pela AM48, casos do “Focus Lx”, na Av. António Augusto de Aguiar, e do Santa Joana, ambos com projetos arquitetónicos de Miguel Saraiva e Associados, o segundo dos quais vendido em projeto.

Atualmente, a AM48 tem dois novos empreendimentos em construção no centro histórico de Lisboa, o The Boulevard, nos Restauradores, e o The Promenade, na Av. 24 de Julho (ver caixas).

Sobre a atual situação por que passa o imobiliário, João Ferreira confia-nos: “Hoje em dia o mercado encontra-se num ciclo muito interessante e dinâmico mas - como todos os mercados jovens -, sofre ainda de algumas lacunas estruturais. Tem, no entanto, condições para continuar a crescer numa forma sustentada” - garante o gestor.

Sobre as repercussões que o surgimento de novos promotores, nacionais e muitos estrangeiros, trouxeram ao mercado imobiliário João Ferreira refere: “Os novos agentes, principalmente a banca e os ‘players’ internacionais que entraram, aportaram novos procedimentos e mais profissionalismo, tornando o mercado muito dinâmico, ainda que com os naturais exageros de “asking prices” e alguma desadaptação à realidade local nalguns casos...”.

“A AM48 - adianta - continua a posicionar-se como um promotor visionário, no bom sentido, constantemente à procura de oportunidades em localizações ‘prime’ para o residencial de luxo mas também muito atenta às novas tendências de procura e oferta deficitária que um mercado que esteve estagnado durante anos vai evidenciando”. ●



“Hoje em dia o mercado encontra-se num ciclo muito interessante e dinâmico mas ainda sofre de algumas lacunas estruturais”

“Fomos pioneiros e os primeiros a dizer ao mercado que a Avenida da Liberdade poderia ser o novo ‘hub’ residencial de luxo de Lisboa”



Ópera LX

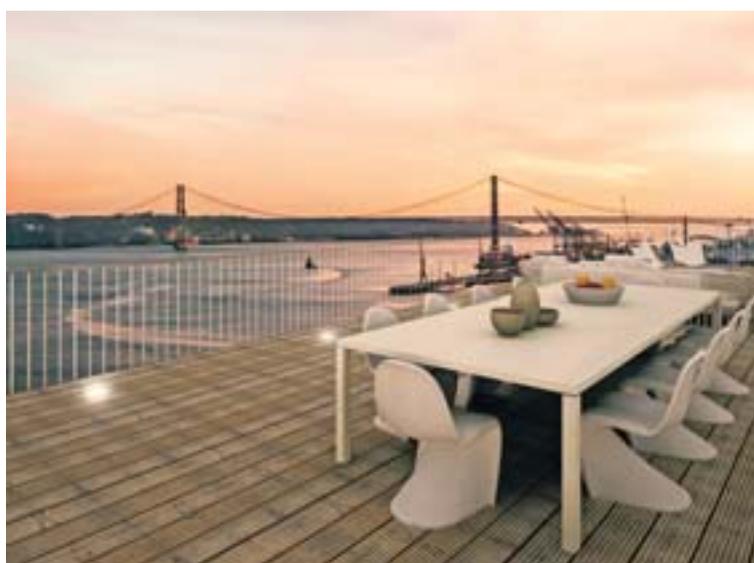
Avenida da Liberdade, 236
Arquiteto: CitiShapers
19 apartamentos – 100% vendidos

Focus LX

Duas frentes urbanas: uma para a Avenida António Augusto de Aguiar e outra para a Rua Dr. Nicolau de Bettencourt e Gulbenkian.
Arquiteto: Saraiva + Associados
26 Apartamentos – 100% vendidos.

Santa Joana

Antigo Convento de Santa Joana de Lisboa e outros dois edifícios confinantes na Rua de Santa Marta formando três parcelas, uma das quais destinada a apartamentos turísticos.
Arquiteto: Saraiva + Associados
Vendido em projeto.



Dois projetos de luxo no centro de Lisboa

São os mais recentes projetos em desenvolvimento da AM48, ambos estão já em construção.

The Boulevard

Situado na Praça dos Restauradores, entre o antigo Cinema Eden e o Avenida Palace Hotel.

O edifício mantém a traça lisboeta e simultaneamente acrescenta o luxo e a qualidade na construção a uma localização que “já há demasiado tempo merecia mais e melhor”.

O imóvel disponibiliza 46 apartamentos de pequenas tipologias com serviços de hotelaria associados. A recuperação da fachada original é conjugada com habitações contemporâneas, traduzindo-se numa construção de linhas sóbrias e intemporais.
Prazo previsto de conclusão: junho de 2019

No piso térreo o imóvel possui seis lojas tornando o The Boulevard uma referência no espaço comercial da Avenida da Liberdade.

Arquiteto: Vão Associados
46 Apartamentos – 85% vendidos.



The Promenade

Situado na Av. 24 de Julho, perto do Mercado da Ribeira e da bela Praça D. Luís. O imóvel desfruta de uma ampla vista de rio, em particular os apartamentos situados nos pisos superiores. Terá uma altura de cinco andares e disponibilizará 40 apartamentos, quatro dos quais magníficas penthouses com piscina privativa.

Todos os apartamentos do The Promenade possuem terraços privados, com os das Penthouses a apresentarem áreas entre 187 e os 391 m².
Arquiteto: Frederico Valsassina
40 Apartamentos – 45% vendidos.





EMPREENDIMENTO

CITIFLAT®: novo conceito de (con)viver em Lisboa para jovens profissionais

A empresa de capitais chineses Level Constellation apresenta o primeiro empreendimento CITIFLAT®. Um novo conceito de viver em Lisboa de cariz humanista, será o primeiro edifício que disponibiliza uma bicicleta elétrica por apartamento com elevador exclusivo.

**ANTÓNIO BAPTISTA DA SILVA
E FERNANDA PEDRO**

A empresa de capitais chineses Level Constellation apresentou durante o recente Salão Imobiliário de Portugal – SIL o seu primeiro empreendimento CITIFLAT® em Lisboa. É o primeiro de outros que se lhe seguirão.

De acordo com a promotora - a operar no mercado nacional desde 2014 - o CITIFLAT® é uma “linha

de produtos imobiliários de vanguarda, com marca registada, dirigidos a ‘young professionals’, que se caracteriza e distingue pelas áreas de ‘coliving’ e pelo apoio à mobilidade verde”.

A primeira unidade apresentada ao mercado - o CITIFLAT Centro® - é um edifício com 4.000 m², 38 unidades residenciais de tipologias T0 e T1 (alguns são duplex), todas com varandas ou pátios e terraços. O empreendimento, projetado pelo

arquiteto Miguel Saraiva, do ateliê Saraiva & Associados, localiza-se no edifício que em tempos foi a Clínica de Todos os Santos, na Rua Gonçalves Crespo, em Lisboa.

Os oito T0 têm áreas privativas entre os 37 e os 43 m², com preços de comercialização entre os 263 mil e os 310 mil euros. Já os 30 T1, dispõem de áreas privativas entre os 49 e os 81 m² e estão a ser vendidos com preços-base dos 320 mil aos 552 mil euros.

Um conceito humanista

Correspondendo à matriz do produto, o CITIFLAT Centro® dispõe de uma área de coliving desenvolvida em parceria com a SPORT TV. Pedro Vicente, Diretor Geral da Level Constellation em Portugal, afirma que “o Coliving pensado para o CITIFLAT Centro® é de cariz humanista, orientado, como tal, para a partilha e para a promoção da proximidade entre residentes”.

“São apartamentos Inovadores

para mentes jovens, espaços amplos para vidas exigentes e modernas, onde a tecnologia está ao serviço do morador para lhe simplificar a vida”, argumenta.

“O Edifício - acrescenta o gestor - é uma ‘comunidade’, uma rede social viva onde o átrio é um ponto de encontro, de convívio, de antecipação e fruição da vida em Lisboa: a ocasião para ver uma partida de futebol ou um bom filme, talvez até o começo da saída à noite. O isolamento e a



solidão são estados-de-alma contrários a este conceito...”.

38 bicicletas elétricas!

Outra das características do produto é o facto de todas as unidades residenciais serem equipadas com uma bicicleta elétrica e respetivo ponto de carregamento de energia próprios. O CITIFLAT Centro® será o primeiro edifício de Lisboa a dispor de um elevador exclusivo para bicicletas; estando o estacionamento automóvel igualmente dotado de pontos de carregamento elétrico.

Quanto à opção pela bicicleta, Pedro Vicente elucida: “A bicicleta é considerada pela ONU o símbolo mundial da mobilidade sustentável nos centros urbanos. Portugal conta já com 299 ciclovias. Até 2030, o País disporá de mais 110 ciclovias, com 1000 km no seu total.”

O CITIFLAT Centro® é o primeiro edifício em Portugal, segundo sabemos, a disponibilizar uma bicicleta elétrica por apartamento, e de um elevador dedicado a bicicletas, facilitando a sua movimentação no interior do edifício.

Segurança e privacidade

Porém, o conforto e a privacidade são garantidos, seja através de cartões de acesso personalizado, sistemas de segurança permanente e muitas outras soluções cujo único

UM PROMOTOR ATIVO Cinco edifícios residenciais em Lisboa e um hotel abandonado nos Açores.

Fundada em 2014 por seis empresários chineses, a Level Constellation já promoveu vários projectos residenciais no mercado imobiliário de Lisboa: o Park Avenue (na zona das Amoreiras), o Ouro Grande (em plena Baixa Pombalina) e o Off Liberdade, na Rua do Salitre. A empresa iniciou agora a comercialização do CITIFLAT Centro® na Rua Gonçalves Crespo e prepara o lançamento do Clássica, no nº. 40 da Avenida da República, que anuncia para breve.

Todas as promoções foram residenciais e situam-se na capital portuguesa. A única exceção na atividade promotora da Level Constellation reside na surpreendente aquisição do Hotel Monte Palace, na ilha de São Miguel, Açores, imóvel que se encontrava ao abandono desde 1991, mas que a empresa anuncia o início da reabilitação e renovação da unidade hoteleira para o próximo ano.

designio é tornar vida dos moradores mais simples e funcional. A arquitetura é sóbria e elegante, os espaços de lazer sofisticados, amplos e cosmopolitas. A racionalização dos recursos energéticos pensada ao pormenor.

Os materiais e acabamentos estão de acordo com a sustentabilidade em que assenta o conceito CITIFLAT®.

A frota de bicicletas elétricas do CitiFlat vão fazer furor naquela zona da cidade, bem perto da Praça José Fontana e do Liceu Camões, fazendo gala de mobilidades mais saudáveis e amigas do ambiente. ●

O CITIFLAT Centro® dispõe de uma área de coliving desenvolvida em parceria com a SPORT TV



FALE COM A REDE IMOBILIÁRIA QUE PENSA GLOBAL E AGE LOCAL

Um mundo interligado requer atenção ao detalhe. Exige igual medida de alcance global e conhecimento do terreno local. Os nossos 111.000 agentes espalhados por 80 países, pensam e agem com um único objectivo: encontrar a melhor solução para os nossos Clientes.

Em Portugal desde 2005, com mais de 100 agências e mais de 2000 Consultores, só a marca CENTURY 21 lhe pode oferecer uma experiência global com um sotaque local!

CENTURY21.PT





D.R.

EFICIÊNCIA HÍDRICA

Edifícios podem poupar cerca de 30% de água

Depois da eficiência energética é a vez da hídrica entrar no dicionário dos portugueses. É prioritário poupar na eletricidade mas também na água.

FERNANDA PEDRO

fpedro@diarioimobiliario.pt

Depois da eficiência energética é a vez da hídrica entrar no dicionário dos portugueses. Não é só na redução do consumo de energia que temos de nos centralizar, também a poupança de água é prioritária.

Em Portugal, estima-se que os custos das famílias com habitação, água, eletricidade e gás ultrapassem os 30% dos custos mensais e anuais totais das famílias, segundo dados do INE de Julho de 2017. Nos edifícios são previsíveis potenciais de poupança de água de 30%, a nível nacional e da União Europeia, apenas com a adoção de medidas de eficiência, incluindo sistemas de utilização de água mais eficientes, tirando partido das soluções, equipamentos e tecnologias inovadoras já ao alcance dos utilizadores, por comparação com os sistemas convencionais. Neste momento, o Governo prepara um diploma para que os edifícios novos ou reabilitados passem a ter uma rede de água residual tratada destinada a usos sanitários.

Conscientes já há muito tempo desta necessidade, a empresa portuguesa, VentilAQUA trabalha precisamente no desenvolvimento de um conjunto de tecnologias, normalmente enquadradas naquilo a que se designa “Advanced Oxi-

dation Processes” ou processos/tecnologias de oxidação avançada, que permitem atacar os contaminantes mais complexos no tratamento das águas. Trata-se de uma empresa nacional de engenharia ambiental – especializada na conceção, construção, instalação, exploração e prestação de assistência técnica de estações de tratamento de águas residuais – ETAR. Carlos Oliveira, CEO da VentilAQUA, garante que há claramente ações que podem ser implementadas no parque habitacional existente, e que se traduzem sobretudo em ações comportamentais e no correto manuseamento de alguns equipamentos menores de utilização diária (torneiras, caldeiras, circuitos de aque-



Francisco Oliveira e Carlos Oliveira, Sócios fundadores da VentilAQUA

cimento mais eficientes, etc.).

“Temos de ter noção que tudo se pode fazer se houver equilíbrio financeiro para tal, isto é, se os custos forem de alguma forma compensados pelos proveitos. E na falta de proveitos, temos de aumentar os custos para reequilibrar a balança e fazê-la pender para justificar a reutilização. Enquanto a água for um bem ‘barato’, e isso é outro assunto e muito extenso, será difícil convencer a população a esforçar-se por poupá-la”, revela. O responsável esclarece ainda que depois, “temos de ter o distanciamento necessário para perceber que certas soluções aplicadas em regiões geográficas específicas podem não ser adequadas ou aplicáveis em outras regiões”.

O CEO da VentilAQUA adianta que o que está hoje em discussão, matéria lançada pelo atual Ministério do Ambiente, diz respeito à instalação de redes paralelas, em edifícios novos ou reabilitados, para utilização de águas reaproveitadas das ETARs públicas. “Temos de perceber primeiro do que se fala em concreto. Há muitos graus de liberdade neste tema e há, sobretudo, uma enorme distância entre aquilo que se faz hoje nas ETARs e aquilo que será necessário fazer no futuro para poder fornecer essas águas em condições de segurança e tranquilidade para as populações”, admite. ●

OPINIÃO

A nova lei do alojamento local é uma oportunidade



INÊS NOBRE

General Manager da Hostmaker em Portugal

Uma cidade sem moradores não interessa a ninguém. Nem sequer (ou talvez menos ainda) a quem vive do Turismo. Nenhum turista viaja para ver outros turistas. Os viajantes procuram cidades autênticas, que lhe permitam uma imersão cultural. São cada vez mais as pessoas a querer a experiência de stay as a local – ficar como um local. No ano passado, estima-se que houve 208 milhões de viajantes deste tipo, com expectativa de aumentar 5% ao ano. Foi essa procura que fez crescer as plataformas relacionadas com o Alojamento Local, como a Hostmaker.

Encaramos como nossos os desafios que as cidades enfrentam para conseguirem uma gestão sustentável do Turismo. Os intervenientes na gestão do turismo, quer sejam entidades públicas ou empresas privadas, têm que mostrar-se disponíveis para contribuir para o debate e para ajudar a construir soluções. Esta é uma responsabilidade que a Hostmaker tem como prioridade. Defendemos um equilíbrio entre habitantes e visitantes. Queremos prestar os nossos serviços em cidades genuínas. É por isso que consideramos positiva a nova lei do Alojamento Local.

Chegámos ao mercado português em Janeiro de 2018. Lisboa lidera o ranking de crescimento de entre todas as cidades onde estamos. Cresceu mais depressa do que Paris, Roma ou Barcelo-

na. As novas regras, que entram em vigor este mês, não vão fazer-nos abrandar – vão ser uma oportunidade; vão motivar-nos a olhar noutras direções, a descobrir outras oportunidades de negócio e a trabalhar para desenvolver o Turismo noutras zonas da capital. Nos concelhos de Oeiras e Almada, onde a Hostmaker já gere propriedades, poderá haver um aumento de estadias de turistas como fruto desta nova lei, permitindo a Lisboa respirar um pouco e a criação de riqueza para os comércios noutras zonas.

Estamos habituados a adaptar o nosso modelo de negócio às exigências legais de cada mercado. Na nossa perspetiva, a regulamentação é positiva também porque incentiva a profissionalização dos serviços. E assim ficamos todos a ganhar: os moradores, as cidades, as empresas e os turistas. ●

As novas regras, que entram em vigor este mês, não vão fazer-nos abrandar – vão ser uma oportunidade