ESPECIAL

REABILITAÇÃO URBANA

1.400 milhões de euros vão começar a ser distribuídos

Santander Totta, BPI, Millennium bcp e o Banco Popular vão iniciar os processos de análise para disponibilizar as linhas de financiamento no âmbito do IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. | P2

Cristina Bernardo

PUB

FINANCIAMENTO

Financiamento para a Reabilitação está nas mãos de quatro bancos

O IFRRU 2020 disponibiliza cerca de 1.400 milhões de euros, dos quais 703 milhões de fundos públicos a distribuir em breve pelo Santander Totta, BPI, Millennium BCP e o Banco Popular.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

O IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas com a abertura das linhas de crédito (com fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial) vem trazer para a Reabilitação Urbana cerca de 1.400 milhões de euros, dos quais 703 milhões de fundos públicos.

Estes 1.400 milhões de euros incluem ainda "um financiamento de 80 milhões de euros obtido junto do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa", cujo contrato foi assinado em março. Em setembro último, o Governo e o Banco Europeu de Investimento assinaram o contrato da primeira parcela de 100 milhões de euros de um empréstimo total de 300 milhões para apoio da reabilitação urbana IFRRU 2020.

Como entidades gestoras financeiras foram seleccionadas as instituições bancárias Santander Totta, BPI, Millennium bcp e o Banco Popular e para o instrumento de contragarantia foi seleccionado o Fundo de Contragarantia Mútuo, "com a concordância de todos os organismos com assento no Comité de Investimento do IFRRU 2020".

O Jornal Económico contactou as quatro instituições bancárias para saber como estão a decorrer os processos desta linha de financiamento.

O banco Santander Totta (BST) revelou que tem 548 milhões de euros ((255 milhões de euros dos Fundos IFRRU2020 + 293 milhões de euros Fundos BST) para comercializar. Montante máximo de Investimento : 20 milhões de euros. Montante Máximo de Financiamento 20 milhões de euros. Carência: Até 4 Anos. Taxa de Juro: BST Spread em função do Risco da operação IFRRU próximo de 0%.

Já o BPI tem em um valor de 372 milhões de euros (186 milhões de euros de fundos públicos + 186 milhões de fundos BPI). Tendo um montante máximo de investimento: 20 milhões de euros. Financiamento máximo por operação: 20 milhões de euros (10 milhões de euros em projectos de Eficiência Energética). Montante mínimo do pedido de financiamento: Particulares: 15 mil euros; Empresas: 200 mil euros. Prazo maturidade máximo: 20 anos.

Qanto ao Millennium BCP dispõe de 152 milhões de euros de recursos dedicados ao programa, que acrescem aos 117 milhões de euros atribuídos pelo programa, resultando numa linha de crédito de 269 milhões de euros destinada a apoiar operações de crédito a investimentos no quadro do IFRRU2020.

Segundo o Millennium BCP neste momento decorrem já sessões de informação ao mercado, organizados ao nível das direções regionais do Banco, inseridas nas ações de dinamização das linhas de crédito do Portugal2020. A instituição bancária está convicta que haverá vários projetos de investimento adiados por dificuldades de financiamento, que poderão ser agora viabilizados nas condições mais vantajosas proporcionadas pelo programa. "A tipologia de candidatos e diversidade de projetos enquadráveis é elevada, e a oportunidade de mercado proporcionado por um ciclo económico que se perspetiva positivo, favorecem a presentação de candidaturas ao programa. Trata-se de uma oportunidade relevante para os proprietários de imoveis degradados atualizarem o valor dos seus ativos, criarem condições de melhoria de eventual rendimento que possam proporcionar e uma oportunidade para melhorar a qualidade do tecido urbano das nossas cidades e particularmente dos seus centros históricos e zonas ribeirinhas, sem esquecer a oportunidade de rejuvenescer espaços industriais abandonados, dando-lhes novas finalidades. Acreditamos, por isso, que haverá bastantes clientes do Millennium bcp interessados em apresentar candidatura", explica.

O IFRRU 2020 tem financiamento, de fundos europeus do Portugal 2020, do BEI, do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa e da banca comercial

Também o BPI revela que o produto estará brevemente disponível nos Centros de Empresas e Balcões BPI, "no entanto temos já demonstrações de interesse por parte de alguns Clientes", esclarece o Banco.

Esta é uma linha muito atrativa e o BPI está igualmente confiante que o IFRRU 2020 irá apoiar, em condições favoráveis, operações de reabilitação integral de edifícios e reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão, bem como reabilitação de espaço público, associada à reabilitação do edificado. "Os edifícios a reabilitar podem destinar-se a habitação, actividades económicas ou equipamentos de utilização colectiva, entre outros", explica.

Contactado, o Banco Popular não revelou ainda a sua estratégia mas existe conhecimento que o início da análise de projetos deve ocorrer nas próximas semanas.

PODE RECORRER AO IFRRU 2020 PARA:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas
- Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral
- Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação (própria, para arrendamento ou para venda), atividades económicas (comércio, serviços, turismo, entre outros) e equipamentos de utilização coletiva
- Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar em PARU (centro histórico, zona ribeirinha ou zona industrial abandonada), zona similar nas regiões autónomas
- Se o edifício não se destinar a habitação: basta estar localizado numa zona ARU
- Se a operação incidir numa fração privada inserida num edifício de habitação social: tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

Cristina Bernardo

LEGISLAÇÃO

Novas leis esperam pelo OE 2018

Com a denominada "Nova Geração de Políticas de Habitação" anunciada pelo Governo, a reabilitação urbana espera por nova legislação.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

Quando se espera pelo Orçamento de Estado 2018, não se conhecem novas medidas legais concretas para a área da Reabilitação Urbana (RU), apenas algumas expetativas na sequência do anúncio feito pelo Governo, na semana passada, no âmbito do debate quinzenal sobre políticas de habitação apresentado no parlamento, de novos instrumentos que se enquadram na denominada "Nova Geração de Políticas de Habitação".

Até lá, não existem grandes alterações às leis que regulam este setor, a não ser as já conhecidas: A RU não associada ao arrendamento mantém os benefícios fiscais já bem conhecidos dos últimos anos em sede de IMT e IVA. "Quanto ao IMI são esperadas novidades mais assinaláveis, que não se encontram diretamente dependentes da reabilitação urbana, mas sim do facto de os proprietários de casas que coloquem os seus imóveis no previsto Programa de Arrendamento Acessível terem isenção da taxa, que pode ascender aos 28% sobre os rendimentos prediais em sede de IRS e redução de 50% de IMI, que poderá ascender aos 100%, caso as assembleias municipais assim concedam", explica Frederico Styliano Reis, Associado da TELLES da área de Imobiliário e Urbanismo.

Madalena Azeredo Perdigão, Coordenadora do Departamento de Imobiliário & Turismo da CCA ONTIER, adianta também que os benefícios para os proprietários que pratiquem a reabilitação, são essencialmente a três níveis. A nível fiscal, dos quais destaca a isenção de IMT, isenção temporário do IMI, redução do IVA a 6% na empreitada e redução da taxa de tributação das mais-valias da venda de imóvel recuperado e situado em área de RU. Um segundo, a nível de regeneração, porque em caso de obras de remodelação e restauro profundos permite a denúncia ou suspensão dos contratos de arrendamento antigos e consequente desocupação. Por último, ao nível financeiro de valorização do imóvel, quer na ótica do arrendamento, permitindo pedir rendas mais altas, quer na perspetiva de venda aos preços do mercado atual.

Sobre o que é necessário alterar, Frederico Styliano Reis reconhece que o que deveria mudar diz respeito ao RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) que entrou em vigor em 1999, "o mesmo tem sido atualizado encontrando-se atualmente na sua 18ª versão, mas continua a pecar pela falta de interligação com o regime jurídico da reabilitação urbana aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro e com o DL 53/2014 que estabeleceu um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de RU, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional", explica.

Já Madalena Azeredo Perdigão, adianta que as principais alterações que se reclamam prendem-se com: O alargamento da delimitação das áreas de RU; A ampliação do regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana a edifícios que se destinem a outros usos que não para habitação e por um prazo mais alargado; Maior clarificação do regime da RU, quer quanto à sua sistemática (de forma a ser centralizada e consolidada num só diploma), quer quanto à forma de aplicação das medidas de simplificação e flexibilidade do regime, criando-se, inclusivamente novas medidas. ●

São esperadas novidades assinaláveis relativamente ao IMI

Cristina Bernardo

15,4%

Em agosto assistiu-se a um crescimento de 15,4% na Carteira de Encomendas para projetos de Reabilitação Urbana.

-17,1%

Nível de Atividade na Reabilitação Urbana reduz 17,1%, no mês de agosto em termos homólogos trimestrais.

SECTOR

Cresce a ilegalidade e clandestinidade nas obras de reabilitação

É o negócio do momento e as obras de reabilitação urbana são visíveis um pouco por todo o país, em especial em Lisboa e Porto, mas é um sector que está sob o olhar atento das associações.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

O mercado imobiliário português dinamizou e começou a crescer a partir do momento em que se deixou a construção nova e se apostou na reabilitação dos edifícios. Pequenos edifícios em artérias estratégicas dos centros urbanos são os mais procurados e até há quem aponte, que começa a escassear a oferta de prédios para reabilitar. Os preços inflacionaram e os estrangeiros tornaram-se os principais clientes deste produto, isto porque o turismo disparou, Portugal conquistou uma notoriedade e atratividade até aqui nunca conseguida.

Num país que está a sair de um período 'negro', esta 'lufada' de ar fresco despertou o instinto empreendedor português.

Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário - CPCI e da AICCOPN - Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, explica que numa primeira fase, e até há poucos anos atrás, a reabilitação urbana das nossas cidades incidiu, especialmente, na vertente do espaço público. Foi, sobretudo, através de investimento público apoiado por programas de financiamento europeu como o Polis, entre outros, que surgiu uma primeira vaga de transformação dos centros urbanos. "Este investimento que, tendo em conta o estado de abandono a que chegaram muitas das nossas cidades, podemos apelidar de 'inicial', foi indutor do atual momento que está, quase exclusivamente, suportado pelo investimento privado na reabilitação do edificado. Este tipo de intervenções foi particularmente impulsionado pela dinâmica positiva que as cidades estão a gerar em áreas como o turismo", garante. O responsável acrescenta ainda que, "estamos, assim, a assistir a uma reabilitação urbana muito focada em zonas delimitadas das principais cidades, essencialmente concentrada nos centros históricos e na vertente habitacional, no comércio e serviços ligados ao turismo".

Para Reis Campos, estamos a assistir a reabilitação de qualidade e que se traduz nos inúmeros prémios, nacionais e internacionais, que as nossas empresas têm obtido, contudo, alerta que não irá fechar os olhos a fenómenos que estão a crescer, como a ilegalidade e a clandestinidade nas obras de reabilitação. "Em especial, quando é o próprio quadro regulatório que promove esta ilegalidade e informalidade. Há que afastar quem concorre de forma clandestina e, também, é necessário alertar os consumidores para os perigos que decorrem do recurso a estes agentes. Trata-se de um problema que não afeta, apenas a qualidade, mas também a segurança e a sustentabilidade das intervenções, e que não deve ser ignorado", admite.

MANUEL REIS CAMPOS
Presidente da CPCI e da AICCOPN

Estamos a desenvolver a iniciativa "R.U.I.S. - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável" que visa, precisamente, promover a qualificação das empresas e a sua diferenciação no mercado.

O que é urgente mudar neste segmento

Sobre o que é urgente melhorar nesta atividade, Reis Campos revela que existem dois domínios de intervenção que consideramos prioritários. Por um lado, medidas associadas ao enquadramento regulatório do setor, aos incentivos e à fiscalidade, que competem ao poder político. A disponibilização de mecanismos de financiamento como o Programa Casa Eficiente, que conta com a CPCI enquanto entidade agregadora é um exemplo. "Mas temos defendido propostas concretas como o fim da injusta tributação dos *stocks* de habitação por parte das empresas que se dedicam a esta atividade, que são agora duplamente penalizadas com o AIMI", explica.

Por outro lado, "há uma dimensão de atuação que está nas mãos das nossas empresas. É por isso que estamos a desenvolver a iniciativa 'R.U.I.S. - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável' que visa, precisamente, promover a qualificação das empresas e a sua diferenciação no mercado. Criámos uma marca que, aos olhos de todos, irá distinguir quem cumpre os requisitos legais e detém competências adequadas a exercer a sua atividade. Simultaneamente, vamos sensibilizar o grande público para a importância dos valores da reabilitação urbana inteligente e sustentável e para a necessidade de contratar empresas qualificadas. É este o futuro da Reabilitação Urbana ", conclui.

EMPRESAS

Febre da reabilitação tem riscos

O rejuvenescimento dos centros urbanos portugueses é visto como positivo, mas não faltam vozes críticas às intervenções que estão a ser feitas, sobretudo ao nível da prevenção sísmica e da fiscalização.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

Num país que está a sair de um período de crise, a aposta na Reabilitação Urbana foi o ingrediente para a confiança e dinamização do setor. Mas se existe uma opinião positiva face ao rejuvenescimento dos centros urbanos portugueses, não faltam também vozes críticas, sobretudo no que toca ao tipo de reabilitação que se está a praticar. Para a AICE – Associação dos Industriais da Construção de Edifícios, uma parte importante do investimento institucional na reabilitação urbana (seja de origem pública, privada ou das ipss), obedece a boas regras, com bons projetos, pensados para uma necessária e cuidada integração de metodologias, dos processos e dos materiais, que se pode classificar como intervenções de reabilitação urbana séria. "A maior parte das intervenções e investimentos dos privados priorizam determinados estilos e conceitos muito próprios, que por vezes não se enquadram na perfeição no modelo de reabilitação urbana. Nestes casos chamar-lhe-ia mais renovação urbana, que muitas vezes não passa de 'uma lavagem de cara do imóvel de gosto duvidoso'", salienta César Neto, presidente da AICE.

O responsável admite que hoje proliferam no mercado os ditos empreiteiros de "vão de escada", que de responsabilidade técnica, cível ou ética nada têm. "E os seus conhecimentos e experiência nunca foram testados nem fiscalizados. E quando a coisa corre mal, mudam logo de vão de escada e mais ninguém os encontra! Mas a reabilitação urbana tem bons *players* a trabalhar de acordo com os requisitos internacionais sobre reabilitação urbana", admite.

Apesar de um olhar crítico, César Neto aplaude a reabilitação urbana, mesmo sendo algumas vezes de fachada, pois contribui para intervenções de reabilitação nos imóveis vizinhos. "Não deixa de constituir uma das importantes componentes da regeneração urbana, ajudando a reorganizar bairros e quarteirões e a proporcionar a melhoria da qualidade de vida dessas pessoas", acrescenta.

O presidente da AICE adianta ainda que, nesta fase, com a responsabilidade técnica atribuída aos projetistas, a componente da chancela de alvará ou de outros instrumentos de aferição tornou-se marginal. E revela que há matérias que, pura e simplesmente, vão ficando esquecidas, "nomeadamente a preocupação com os desmandos que se verificam com a não aplicação das regras adequadas à prevenção sísmica. O elevado contributo dos impostos e das taxas que crescem todos os dias como cogumelos, bem poderiam ter uma componente destinada a quem não deixasse fazer tantas asneiras. Fiscalizem antes que as surpresas comecem a desabar", conclui.

É absolutamente necessário que, em fase de conceção de projeto, seja realizada uma auditoria profunda aos imóveis, de maneira a que os projetos reflitam exatamente o processo construtivo adequado

A situação ideal seria realizar um TAC aos edifícios

José Rui Meneses e Castro, Partner da MAP Engenharia, com experiência em projetos de reabilitação, garante que as suas intervenções primam pelo cuidado e preparação. Um grande desafio na reabilitação é a caraterização detalhada do edifício existente. "A situação ideal seria conseguirmos realizar um TAC, tal como na medicina. É absolutamente necessário que em fase de conceção de projeto seja realizada uma auditoria profunda aos imóveis, de maneira a que os projetos reflitam exatamente o processo construtivo adequado, reduzindo riscos e perigos, garantindo também um planeamento mais rigoroso em termos de prazos de execução, de custos de construção e de custos de exploração, que muitas vezes são desvalorizados", assegura.

Meneses e Castrorevela que ao nível da reabilitação, onde existe a reutilização de uma parte considerável da estrutura existente, já têm 17 obras executadas. De reabilitação, onde apenas se mantém a fachada e todo o edifício é construção nova, têm executadas oito obras com estas caraterísticas.

O responsável da MAP Engenharia também defende que um dos pontos positivos é, efetivamente, a requalificação das zonas históricas e centrais das cidades, que valoriza as mesmas e atrai investidores e utilizadores que valorizam estas centralidades.

No entando, considera que negativo a sistemática necessidade de manter as fachadas existentes. "Conseguiríamos preservar a arquitetura, realizando um levantamento detalhado das fachadas e garantindo que a reconstrução das mesmas cumprissse na íntegra a estética da anterior. Seria certamente uma solução mais económica, que facilitaria os processos construtivos, que beneficiaria as áreas úteis, que utilizaria materiais de melhor qualidade e com melhores comportamentos térmicos e acústicos, e ainda muito mais segura, com menos riscos e perigos", garante. ●

BARBOT COMO ALIADA NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

A conjuntura económica e social leva o setor de tintas e vernizes a responder a novos desafios e tendências. Em tempos de regresso à urbe e de crescimento do turismo, tornar as cidades atrativas e sustentáveis é uma aposta da Barbot, que apresenta várias soluções para a área de reabilitação.

Preservar o património histórico é um dos principais valores da Barbot e isso reflete-se num extenso portefólio de produtos, graças ao departamento de I&D da marca e do investimento nas mais recentes tecnologias que permite levar ao mercado produtos cada vez mais eficazes.
A impermeabilização é uma das preocupações dos profissionais da construção, quando se deparam com edifícios antigos, à qual a Barbot dá resposta com soluções inovadoras.

Entre elas encontra-se o **Barbot Flex WP**, um aditivo impermeabilizante que, quando misturado com o cimento Portland tipo 32,5N, origina uma argamassa flexível, impermeável e de elevado poder de aderência. A mistura obtida pode ser aplicada em suportes de betão, cimento, tijolo, entre outros, permitindo uma pintura posterior.
Pode também ser utilizado como impermeabilizante em pavimentos transitáveis, terraços, varandas ou para reservatórios de água, floreiras e piscinas.

A marca dispõe ainda de outro aditivo, o **Barbot Imper WP**, que pode ser utilizado como primário de adesão e impermeabilizante, sobre superfícies de betão. Funciona como aglutinante de superfícies que se encontrem esfareladas, como acabamento em superfícies subterradas e como acabamento sobre betão à vista. É baseado em resinas acrílicas de elevada adesividade.

Já o **Barbot Coberturas** é um revestimento elástico impermeabilizante indicado à impermeabilização de terraços/coberturas em betão, formando um revestimento contínuo que protege o betão e acompanha as suas dilatações. Pode também ser utilizado sobre terraços microfissurados.

A degradação progressiva dos tecidos urbanos existentes, provocada por uma prévia compulsão de nova construção e expansão das cidades, não tem, assim, que ser uma realidade. A Barbot, marca de tintas portuguesa com quase um século, aposta no rigor e na inovação contínua sem desvirtuar o património existente.

PUB

BARBOT
COBERTURAS
REVESTIMENTO ELÁSTICO IMPERMEABILIZANTE
COBERTURAS / TERRAÇOS
BARBOT
BARBOT-FLEX WP
ADITIVO IMPERMEABILIZANTE BI-COMPONENTE
BARBOT
Novas emoções

MERCADO

Preços nos centros históricos de Lisboa e Porto disparam

No centro histórico de Lisboa encontra-se cerca de 70% da oferta de comercialização de edifícios reabilitados, onde os preços médios subiram até 35% face ao que se verifica no resto da cidade. Também no Porto é na zona histórica que existe mais oferta.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

Para quem trabalha na mediação imobiliária, o seu foco é dirigido à oferta de produtos usados e sobretudo de imóveis reabilitados, já que estes estão a dominar o mercado, sobretudo em Lisboa e Porto.

Não existem dúvidas que a capital portuguesa é um destino privilegiado para investidores estrangeiros e consequentemente, a oferta de imóveis para o segmento médio/alto disparou. Francisco Quintela, partner e cofundador da mediadora Quintela & Penalva, que atua essencialmente no segmento prime, revela que só no centro histórico de Lisboa encontramos cerca de 70% da oferta de comercialização de edifícios reabilitados, com preços médios até 35% mais face ao que se verifica na restante cidade.

E como o aumento de procura faz subir os preços, o responsável assegura que se regista um aumento de 9% no centro histórico de Lisboa, face a 2016. nos últimos cinco anos o investimento na reabilitação ascendeu aos 600 milhões de euros. Francisco Quintela garante ainda que a perspetiva "é que não deixe de aumentar nos próximos dois a três anos, face ao interesse por estes imóveis específicos por parte de investidores com capacidade financeira para tal".

O responsável da Quintela & Penalva revela também que alguns dados indicam que o valor médio dos imóveis em Lisboa, nas suas localizações premium, é de 6.800 euros/m2. "Ora, quando verificamos que a reabilitação nas zonas históricas está a 6.400 euros/m2, e que é nas zonas históricas que encontramos os projetos mais caros, com apartamentos que podem rondar entre os 10 mil e os 12 mil euros/m2, podemos então considerar que em muitas situações, os valores da reabilitação já batem a habitação nova".

Ricardo Sousa, Administrador da Century 21 Portugal, também é de opinião que nas zonas históricas, se está a assistir a uma profunda transformação dos edifícios e da sua utilização, juntamente com um crescimento do número de visitantes da cidade. "A conjunção destes factores está a permitir que estas zonas da cidade ganhem uma grande atratividade para soluções imobiliárias com fins turísticos e também para um segmento premium de habitação", esclarece.

E pelo facto de existir uma clara falta de oferta de imóveis de construção nova, consequentemente, os imóveis reabilitados destacam-se e atraem um grande número de interessados. "Não consideramos que os preços estejam inflacionados, mas constatamos e lamentamos o excesso de concentração de oferta nos segmentos médio alto e de luxo", refere Ricardo Sousa.

Porto cada vez mais dinâmico

Quanto à cidade do Porto, Joana Lima, responsável da consultora Predibisa pelo segmento Reabilitação, garante que atualmente a maior procura incide no Centro Histórico, pelo encanto dos edifícios e pela rentabilidade associada. "Continua a haver uma procura superior à oferta, tanto de edifícios por reabilitar como por apartamentos já reabilitados, o que tem provocado uma dinâmica crescente do valor por metro quadrado. Em algumas artérias como a Rua das Flores e a Rua Mouzinho da Silveira temos registado uma subida de 25% do valor ao ano", salienta. Revela ainda que dependendo da zona e da qualidade da intervenção, os preços médios situam-se entre os 2.700 e os 6.000 euros por metro quadrado.

"A procura na Baixa tem sido constante e crescente, designadamente em edifícios com caraterísticas históricas que estão a ser alvo de reabilitação", admite.

De facto, a Reabilitação Urbana está dominar o mercado imobiliário e Francisco Quintela avança ainda que só o mercado total de reabilitação representa à volta de 26 mil milhões de euros, com cerca de 1.5 milhões de edifícios (30% do total de edificado nacional) a necessitar de obras de reabilitação. Só nas zonas prime de Lisboa existem 12 mil imóveis por reabilitar. ●

Só o mercado total de reabilitação representa à volta de 26 mil milhões de euros, com cerca de 1,5 milhões de edifícios – 30% do total de edificado nacional – a necessitar de obras de reabilitação

12 mil

O preço por metro quadrado no centro histórico de Lisboa pode atingir os 12 mil euros, sendo que o preço médio é de 6.800 euros/m2

6 mil

Euros por metro quadrado é o valor médio do centro histórico do Porto. A procura é superior à oferta, levando a uma subida dos preços em 25%

PUB

GeN2™ Mod

A solução completa para **modernizar** o seu elevador.

Razões para ganhar mais e pagar menos:

- **Mais ecológico**, permite economizar até **80%** do consumo de energia
- **Mais sustentável** e diferenciador - Sistema Regen Drive (base) Sistema Switch (opcional)
- **Mais avançado tecnologicamente,** com as cintas planas Otis que permitem maior segurança e conforto
- **Mais seguro**, com pesa-cargas, limitador de velocidade e detetor de presenças
- **Mais versátil,** adaptável a qualquer tipo de equipamento ou edifício
- **Mais silencioso**, sem engrenagem dos cabos de aço, oferece mais conforto aos passageiros e condóminos
- **Menos no consumo de energia** da sua fatura mensal

Para mais informações contactar:

Otis Portugal
Estrada de Mem Martins, N.º 7
2725-109 Mem Martins
Otisline: +351 219 268 200 | www.otis.com

CASA DA ARQUITETURA

10 milhões de euros para recuperar antiga Real Vinícola

A nova Casa da Arquitetura vai localizar-se em Matosinhos no reabilitado edifício da Real Vinícola, um projeto levado a cabo pela Câmara Municipal e que tem inauguração prevista para 17 de novembro.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

Quando se fala em reabilitação, a arquitetura está implícita. Essa ligação é visível com a Casa da Arquitetura, criada em 2007 e que vai brevemente transferir a sua atividade para o edifício da antiga Real Vinícola, em Matosinhos, cuja obra de requalificação se encontra já numa fase avançada de execução. A inauguração está prevista para o dia 17 de novembro.

O edificado em vias de total recuperação e adaptação integram a antiga instalação fabril edificada entre 1897 e 1901 pela sociedade Menéres & Companhia, destinada à Real Companhia Vinícola.

Adquirido pela autarquia em 2000, o edifício da "Real Vinícola" foi classificado como monumento de interesse público e alvo de um intenso programa de reabilitação de forma a adequar o edifício às suas novas funções. O investimento total foi de 10 milhões de euros.

Para a autarquia, "a sua preservação e adaptação deve-se ao elevado valor patrimonial e cultural. Patrimonialmente é um modelo de inspiração e tradição inglesa, onde existiu a primeira tanoaria a vapor da região". O imóvel integra o Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, da autoria de Álvaro Siza.

O arquiteto Nuno Sampaio, mentor deste projeto, revela que é "tornar realidade um sonho com uma década, um espaço para debater a arquitetura e levá-la à grande população". Fechar um triângulo na área Metropolitana do Porto, com a Casa da Música, a Casa de Serralves e agora com a Casa da Arquitetura. " E neste caso, não foi necessário esperar pelo Estado para ser construída, é mérito da Câmara Municipal de Matosinhos", refere o arquiteto.

A Casa da Arquitetura surge na opinião de Nuno Sampaio, por três motivos: Pela excelência da arquitetura portuguesa, que em nenhuma outra área tem esta projeção internacional; o investimento da autarquia de Matosinhos e pelo facto de que a arquitetura ser a parte mais visível de um setor de excelência que é o da construção e que representa 7% do PIB nacional.

As futuras instalações da Casa da Cultura ocupam uma área de 4.700 m2. As áreas públicas destinadas a exposições e apresentações, com auditório, biblioteca e loja representam 36% do espaço, as de conservação e manutenção 38% e as de gestão e produção interna 10%. Os usos comuns correspondem a 16% da sua superfície.

Uma das grandes inovações da Casa da Arquitetura é o facto de ter no mesmo espaço, arquivos de arquitetura e zonas expositivas. "É um passo muito grande este que estamos a dar. Um arquivo é fundamental para esta disciplina e para os profissionais desta área. Existe uma lacuna neste tipo de oferta e que é necessário para os investigadores. Claro que para um projeto de reabilitação do espaço os cuidados a ter são também mais especifícos para que se possa preservar os documentos. Mas era fundamental termos este arquivo que irá ocupar 1.000 m2", explica Nuno Sampaio. ●

NUNO SAMPAIO, Arquiteto

Periferias estão a degradar-se

É necessário requalificar o território no seu todo e também nas zonas rurais.

Sobre o tema da Reabilitação Urbana, Nuno Sampaio revela que tanto os arquitetos mais experientes como os mais jovens sabem o que têm de fazer e "está tudo por fazer". "Basta ver o parque habitacional que ainda está por recuperar e corrigir, sobretudo muita coisa que foi feita nos anos 70, 80 e 90 do século passado. Durante muitos anos abandonou-se o centro e investiu-se nas periferias. Agora estamos a assisitir à recuperação dos centros e a degradação das periferias. Qualquer dia é para lá que tem de seguir a reabilitação".

O arquiteto salienta que a reabilitação tem de ser regulada. "O turismo é bom mas não podemos viver apenas para esta atividade. Temos de recuperar as periferias, que foram construídas muito rápido, desqualificadas e a baixo custo e a degradação também é muito rápida", explica.

Nuno Sampaio é de opinião que existe a necessidade de requalificar o território no seu todo e também nas zonas rurais e "aqui cometemos erros igualmente. Fez-se uma urbanização muito dispersa e isso tem consequências nas infraestruturas".

O arquiteto revela ainda que existem duas realidades neste momento, Lisboa e o resto do país. Na capital verifica-se um dinamismo económico que ainda não é acompanhado pelo Porto e nas restantes cidades. Realça ainda o facto da dinamização dos projetos arquitetónicos não ter trazido muitas vantagens aos arquitetos. "Porque hoje existem piores condições na produção arquitetónica, desvalorizou-se a profissão e agora ainda mais, com o facto de a lei voltar a permitir que outros profissionais assinem os projetos. "É o primeiro momento da degradação da profissão", conclui. ●

EMPREENDEDORISMO

Ser mulher empreendedora é um duplo desafio

Decidiu lançar um negócio em plena crise num mundo dominado por homens, mas Mariana Pedroso mostrou que é possível vencer inovando.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

Portugal vivia em 2012 uma crise sem precedentes e dizem os especialistas que os negócios que se criam nestes períodos e conseguem se consolidar são os que estão talhados para o sucesso. Pelo menos, foi o que aconteceu com o Architect Your Home, lançado pela arquiteta Mariana Pedroso. Em momentos de depressão, o que pode fazer 'vingar' os projetos, são a inovação e a diferença, foi o que aconteceu com este negócio que soube ir ao encontro das necessidades de um mercado que vivia grandes dificuldades.

Mariana teve a ideia de trazer este conceito para Portugal numa altura em que tinha criado o meu próprio atelier, e procurava ideias inovadoras na área da arquitetura. "Após ter trabalhado perto de uma década em grandes escritórios de arquitetura portugueses, senti necessidade de seguir um percurso diferente - quando descobri o conceito do Architect Your Home fiquei muito entusiasmada, pesquisei muito e à época não havia nada que se aproximasse sequer remotamente em Portugal. Achei que valia a pena a aposta". De uma forma resumida, o conceito passa por fazer obras e projetos à medida dos orçamentos disponíveis e podem ser apenas de uma divisão da casa. Todo o projeto é delineado à medida das necessidades e orçamentos dos clientes.

"Montar um negócio do zero é sempre um desafio. Lembro-me como se fosse ontem quando o telefone tocou pela primeira vez e angariámos o primeiro cliente. Nunca duvidei que o conceito funcionasse. Arrancar um negócio em época de crise é de facto difícil, apresenta mais dificuldades que num período próspero uma vez que na nossa área (arquitetura e construção) tudo abranda ou pára. Mas acho que os primeiros anos de uma empresa são sempre difíceis... e no nosso caso, mais do que sobreviver à crise, crescemos e criámos o nosso espaço no mercado", recorda.

Mariana Pedroso explica ainda que ser mulher empreendedora é um duplo desafio! "Há, de facto, um 'mundo de homens' na construção e arquitetura, mas não só. Noto isso de forma constante e transversal ao nível dos quadros superiores das empresas com que temos lidado ao longo dos anos. Os decision makers são na grande maioria homens, sendo frequente ser a única mulher em diversas situações de trabalho. Defendo a igualdade de oportunidades no mercado de trabalho - mas não a igualdade de géneros (nunca mulheres e homens serão iguais!) - as mulheres e os homens têm diferentes timings e desafios na sua evolução profissional, mas sei que as mulheres - sobretudo se forem mães (no meu caso tenho duas filhas, uma com sete e outra com três anos) têm que trabalhar mais, ser muito focadas e com "grit" (que se pode traduzir por motivação, ou paixão por um objetivo a longo prazo) para chegar a esses lugares de topo", explica a empreendedora. Apesar dessas situações Mariana não vê isso como um problema, no seu caso, garante que sempre se focou em objetivos muito claros, do que queria profissionalmente, sendo que a família está integrada nesse percurso e é a parte mais importante para o equilíbrio pessoal e vital para que o quadro esteja completo.

Sim, porque ser empreendedor implica muitos sacrifícios. "Não há horários, deixa de existir a noção de número de horas de trabalho ou dias de férias contados. Com isto não defendo que não haja tempo para nós próprios ou para a família - isso é fundamental para o equilíbrio pessoal e profissional - apenas sei que a partir do momento que avançamos com as nossas ideias e precisamos de as acarinhar e fazer crescer é preciso uma dedicação sem limites", explica.

Entre as maiores dificuldades sentidas no início, a jovem empresária revela que foi arrancar com o negócio com muito pouco capital e uma equipa pequena (tinha apenas um sócia) e pessoalmente ter de gerir a gravidez e o nascimento da segunda filha enquanto tentava fazer crescer a empresa, "foi o maior sacrifício - as preocupações com a empresa não desaparecem e a licença de maternidade foi um período de difícil gestão".

Quanto ao negócio, Mariana Pedroso não tem a menor dúvida sobre a necessidade da reabilitação do património edificado ao longo dos anos e vê isso como uma vertente muito válida na área da arquitetura. "Compensou apostar neste conceito de "Rede de arquitetos". Somos atualmente 10 gabinetes por todo o país. Já desenvolvemos mais de 240 projetos e a faturação tem tido um crescimento muito estável", esclarece Mariana Pedroso.

PUB

R.U.-I.S.
REABILITAÇÃO URBANA
INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL

AICCOPN
Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

JORNADAS REABILITAÇÃO INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL

17OUT2017 AUDITÓRIO DA SEDE DA AICCOPN

13h45 - RECEÇÃO DOS PARTICIPANTES
14h15 - ABERTURA
Ana Pinho
Secretária de Estado da Habitação
Manuel Reis Campos
Presidente da AICCOPN
14h45 - REABILITAÇÃO URBANA: QUALIFICAÇÃO E COMPETITIVIDADE DAS EMPRESAS
Fernando Silva
Presidente do IMPIC
EMPRESAS | Testemunhos
João Maia, CASAIS
Paulo Pinheiro, FERREIRA
15h30 - APRESENTAÇÃO DA MARCA R.U.-I.S. REABILITAÇÃO URBANA INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL
Paulo Silva
Trends & Gaps
Paulo Bengala
Best Supplier
João Alves
erlpi
DEBATE/DÚVIDAS
16h15 - PAUSA PARA CAFÉ
16h30 - COOPERAÇÃO UNIVERSIDADES/EMPRESAS CASOS DE ESTUDO
Caso 1: Edifício Paderia
Ricardo Santos, Rielza
Pinto de Faria, Docente Universitário
Caso 2: Casas de António Carneiro
Miguel Monteiro, 3M2P
António Arêde, Docente Universitário
Humberto Varum, Docente Universitário
Caso 3: Sustentabilidade na Reabilitação de Edifícios
José Coimbra, Docente Universitário
Branco Teixeira, Docente Universitário
DEBATE/DÚVIDAS
17h30 - ENTREGA DE DIPLOMAS A EMPRESAS QUALIFICADAS R.U.-I.S.
18h00 - ENCERRAMENTO | PORTO D'HONRA
PARTICIPAÇÃO GRATUITA
INSCRIÇÃO OBRIGATÓRIA
T: +351 223 402 200 | geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt
MEDIA PARTNER
JE
AICCOPN
Rua Álvares Cabral, 306 | 4050-040 Porto, Portugal
NORTE2020
2020

DE: DEVOLUTO

PARA: HABITADO

Cinoxano Mineral, para a reabilitação urbana das fachadas históricas

De devoluto para habitado, a sua fachada vai ter uma nova cara. A tecnologia do Cinoxano alia o aspecto mineral, tradicionalmente associado a edifícios históricos, a uma elevada permeabilidade ao vapor de água e impermeabilidade à água líquida, protegendo a sua fachada e respeitando o aspecto tradicional. Comece os trabalhos numa das 73 lojas da CIN ou em cin.pt