

ESPECIAL

# REABILITAÇÃO URBANA



## Reabilitar sem destruir, é possível? Sim!

A reabilitação urbana tem vindo a conquistar os centros históricos e é visível a quantidade de edifícios renovados. O mercado imobiliário agradece, contudo, nem tudo são 'rosas' e muitos especialistas acusam a falta de rigor em muitas das obras de requalificação. A lei também ainda não é clara nesta matéria. | P4



## MERCADO

# Atividade na reabilitação urbana cresce 10% no último ano

A reabilitação urbana está em grande expansão nas principais cidades portuguesas, sobretudo em Lisboa e no Porto. A ela deve-se a dinamização do mercado imobiliário nos últimos anos.

**FERNANDA PEDRO**  
fpedro@jornaleconomico.pt

A reabilitação urbana é neste momento o pólo dinamizador do mercado imobiliário. Desde que a construção nova estagnou durante a crise económica e financeira que assolou Portugal na última década,

que o foco do setor voltou-se para a regeneração urbana. Entre investidores privados a autarquias, a reabilitação do edificado tem sido a principal atividade dos promotores imobiliários, sobretudo nas cidades de Lisboa e do Porto.

No ano de 2016 a atividade na reabilitação urbana alcançou um crescimento de 10,1% em relação a

2015. Enquanto na carteira de encomendas verificou-se uma estabilização.

De acordo com o Inquérito à Reabilitação Urbana realizado pela AICCOPN - Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, para as empresas que operam no segmento da Reabilitação Urbana, 2016 foi um ano

em que se verificou um acréscimo relevante na atividade deste segmento quando comparado com ano anterior.

Relativamente à evolução da carteira de encomendas, a opinião dos empresários do setor aponta para uma estabilização face ao ano anterior, com o indicador a registar uma variação de -0,1%.

Já na produção contratada em meses, ou seja, o tempo assegurado de laboração a um ritmo normal de produção, registou-se uma redução de 2,4% em termos homólogos acumulados em 2016, situando-se em 6,8 meses.

Lisboa tem sido a cidade onde a regeneração tem sido mais dinâmica. O ano de 2016 foi de recordes e com tendência para que este mercado continue a crescer em 2017. Só nos primeiros seis meses do ano passado foram reabilitados 27 edifícios de habitação no centro histórico. Mas no final do ano encontravam-se em construção mais de 130 edifícios, dos quais 46 em comercialização, totalizando mais de 1000 fogos.

Nos primeiros meses deste ano, foram remodelados ou concluídos 27 edifícios de habitação na cidade de Lisboa, sendo que, cerca de 40% deles, estão localizados no centro histórico, nomeadamente, na zona do Chiado, Bairro Alto e São Paulo e Cais Sodré.

Segundo o estudo da consultora CBRE "Lisbon Residential Brick Index", 44% dos imóveis recuperados situam-se na zona do Chiado, Bairro Alto e São Paulo, o valor médio pedido pelos fogos em



Assinatura

apelo turístico. Paralelamente, é evidente uma tendência para alargar o espectro das zonas de investimento para este tipo de projetos na cidade, onde os Aliados se destacam, especialmente no segmento prime”, revela José Velez, diretor executivo da Prime Yield, no estudo “Reabilitação Urbana para Uso Residencial no Porto” da Prime Yield, desenvolvido em parceria com a Predibisa e as sociedades de advogados SRS e ALC.

Os Aliados são a zona do Porto onde se localizam atualmente os produtos de habitação reabilitada mais caros da cidade. Atingindo 2981 euros/m<sup>2</sup>, o *asking price* médio desta zona está entre 11% e 55% acima dos valores médios de oferta apresentados noutras zonas da cidade para o mesmo tipo de produto. Já em termos de dinamismo da oferta, é o Centro Histórico que lidera, concentrando 48% dos apartamentos integrados em projetos de reabilitação urbana construídos ou em desenvolvimento na Invicta e mais que duplicando o volume contabilizado nos Aliados (21% da oferta).

Contudo, os últimos dados do INE – Instituto Nacional de Estatística dão conta que existem cerca de um milhão de edifícios degradados em Portugal, com Lisboa e Porto a liderar a lista das cidades com o maior número de imóveis a necessitar de reparações. Para além das duas grandes cidades portuguesas, Vila Nova de Gaia, Leiria e Coimbra fazem também parte da lista do INE.

Com números como estes ainda existe um longo caminho a percorrer em matéria de reabilitação urbana.

#### Os desafios da reabilitação urbana

Apesar desta dinamização num mercado que esteve parado durante décadas, não significa que sejam tudo positivo. Se os promotores imobiliários descobriram neste segmento a oportunidade de regressarem ao trabalho e aos negócios, impulsionado com a descoberta de Portugal dos investidores estrangeiros, para os amantes do património histórico, esta corrida à reabilitação de imóveis antigos de Lisboa para os transformar em condomínios de luxo, não é seguramente a melhor solução para regenerar o edificado português. Existem cada vez mais especialistas que têm vindo a alertar para os erros que se estão a cometer na requalificação do património da cidade, que são protegidos por uma lei pouco clara sobre o tema. E se há uma década não existiam praticamente empresas especializadas em reabilitação, num espaço de meses surgem no mercado dezenas delas que se intitulam especializadas na área. Neste mercado que parece ser a solução para a saí-

da da “crise” das empresas de construção e dos promotores e dos mediadores de luxo, existem no entanto, muitos aspetos que necessitam de ser analisados.

César Neto, presidente da Associação dos Industriais da Construção de Edifícios - AICE, alerta para o facto de “em Portugal, especialmente nas zonas urbanas de maior densidade, uma parte significativa da reabilitação urbana que está a ser feita, não passa de uma operação de ‘cosmética’ barata”.

O responsável admite que exceutando os projetos de investimentos elevados, pertencentes a clientes institucionais, a propriedade pública e outros, cujos promotores ou investidores, praticam uma responsabilidade ética e jurídica na sua atividade, as práticas na reabilitação urbana não são na generalidade boas.

A maioria dos imóveis intervenção, especialmente os que pertencem a particulares, há muitos anos que acumulam défices de manutenção. Estão por isso em estado de degradação adiantada e com manutenções sucessivamente proteladas. “Os adiamentos da solução do arrendamento urbano, tem também vindo a contribuir para o agravar da situação. E na matéria relacionada com a estabilidade estrutural do edificado, a situação é mais grave. Penso que as autoridades nacionais e locais se deveriam debruçar profundamente sobre a necessidade de controlar os desmandos que sobre a matéria são férteis” alerta o responsável.●

## 44% dos imóveis recuperados em Lisboa situam-se na zona do Chiado, Bairro Alto e São Paulo

Na cidade do Porto, a dinamização da reabilitação tem ocorrido no Centro Histórico, entre os Clérigos e os Aliados

construção e comercialização é de 5550 euros/m<sup>2</sup>, aproximadamente o mesmo que foi observado no final de 2015. Contudo, os fogos já construídos têm um preço médio de 5900 euros/m<sup>2</sup>.

As zonas mais valorizadas são as do Chiado, Bairro Alto e São Paulo, com preços médios de 6200 euros/m<sup>2</sup> e da Avenida da Liberdade e Príncipe Real, com 6000 euros/m<sup>2</sup>.

Neste momento, a promoção imobiliária na capital portuguesa continua assente na reabilitação de edifícios, com muito poucos projectos de construção nova.

O Porto é outra das cidades onde a reabilitação tem sido dominante no mercado imobiliário. “A reabilitação é, atualmente, sem qualquer dúvida, o principal motor para o mercado imobiliário no Porto, com a habitação a concentrar boa parte das intenções de investimento. O Centro Histórico é um dínamo incontornável deste movimento e, nos últimos quatro anos, foi alvo de uma especial dinamização da reabilitação para habitação, apresentando hoje uma vasta área intervencionada e sendo um destino preferencial para o investimento nesta área, até pelo seu

## BREVES

### 60 milhões de euros para regeneração no Centro do país

115 projectos de regeneração urbana, com um investimento público municipal de 60 milhões de euros, foram aprovados até ao momento pelo programa Centro 2020. A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, revela que os apoios europeus ascendem a 46 milhões de euros. No ano passado, o Centro 2020 comprometeu com os municípios da região, para as suas estratégias de regeneração, cerca de 262 milhões de euros.●

## 83

Um número recorde de projetos candidatos à quinta edição do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, oriundos de 22 concelhos de Portugal continental e das regiões autónomas da Madeira e Açores.

## “

### O Governo pode-se orgulhar de reabrir as políticas públicas de habitação

António Costa, primeiro ministro de Portugal

### 33 pátios e vilas operárias de Lisboa vão ser reabilitados

A Câmara de Lisboa vai começar este ano a requalificar quatro pátios e vilas da cidade, de um conjunto de 33 em que pretende intervir, numa tentativa de lhes dar “uma nova cara”, mas mantendo os traços históricos. Este ano, avança a reabilitação de quatro vilas: Vila Travessa de Paulo Jorge (Belém), Vila Bela Vista (Beato) e vilas Elvira e Romão da Silva (Campolide), num investimento de cerca de quatro milhões de euros.●

### Na zona prime da capital, o valor médio em comercialização dos imóveis recuperados é de 5.550 euros/m<sup>2</sup>

Os Aliados são a zona do Porto onde os produtos de habitação reabilitada são mais caros. Atingindo 2.981 euros/m<sup>2</sup>

PROMOTORES E MEDIADORES

# Casas em Lisboa já atingem os 10 mil euros/m<sup>2</sup>

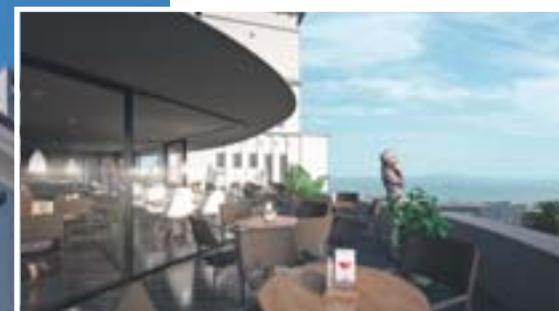
Estão previstos 5780 milhões de euros, provenientes de fundos e de investimento de promotores, para projetos de reabilitação urbana e de mobilidade sustentável num prazo de dez anos. Atualmente, este é o *core business* da promoção imobiliária.

FERNANDA PEDRO  
fpedro@jornaleconomico.pt

José Mendes, secretário de Estado Adjunto e do Ambiente revelou recentemente, no âmbito do primeiro encontro do ciclo de debates sobre o Programa Nacional de Reformas (PNR), dedicado ao tema da “Reabilitação Urbana e Mobilidade Sustentável”, que existem 5780 milhões de euros, provenientes de fundos e de investimento de promotores, para projetos de reabilitação urbana e de mobilidade sustentável num prazo de 10 anos. Dos mais de cinco mil milhões de euros disponíveis, “20% orienta-se para a mobilidade sustentável e o restante para a reabilitação urbana”.

Na realidade, a promoção imobiliária voltou o seu foco para reabilitação. “A reabilitação urbana tem sido uma realidade chave, já que a maioria dos projetos desenvolvidos assenta na recuperação de património imobiliário, mais do que nova construção”, admite Luís Corrêa de Barros, CEO da Habitat Invest. Um promotor que já realizou alguns dos projetos de maior dimensão na capital portuguesa, nomeadamente o empreendimento “8 Building”, que resultou de um investimento superior a 40 milhões de euros. O “8 Building” tem um total de 13.000m<sup>2</sup> e integra um condomínio residencial de luxo, com 107 unidades, uma zona comercial com 16 espaços comerciais/restauração e um restaurante lounge no rooftop, com vista panorâmica sobre o Tejo, em pleno coração do Cais do Sodré, em frente à renovada Praça da Ribeira. O empreendimento atraiu investidores provenientes de todo o mundo, nomeadamente da China, Vietname, África do Sul, França e vários países do médio oriente.

“Atualmente estamos a desenvolver dez empreendimentos todos na área da reabilitação urbana, com um valor superior a 120 milhões de euros. Para estes novos projetos estabelecemos várias parcerias; temos investidores nacionais e internacionais em que se incluem, por exemplo, um family office brasileiro e um fundo de *private equity* inglês. Estes são exem-



**Estão a surgir novos projetos de reabilitação em zonas pouco exploradas e que têm grande potencial**

plos de investidores que apesar de tudo o que tem acontecido, como o aumento adicional do IMI e as alterações às regras do alojamento local, ainda acreditam em Portugal”.

Para Luís Corrêa de Barros, os benefícios proporcionados pela reabilitação urbana são mais do que meramente estéticos. Na sua opinião, a reabilitação urbana permite criar novos espaços dentro das nossas cidades e despoletar as características naturais e culturais de cada zona.

Contudo, o promotor alerta para o facto de que as alterações fiscais na área do investimento imobiliário, como o Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis ou a alteração à tributação do alojamento local, são medidas que podem afastar potenciais investidores, no sentido que passam uma imagem de alguma instabilidade.

“Apesar do balanço positivo que fazemos do ano passado e de se

perspetivar um crescimento de 30% do mercado imobiliário para 2017, é necessário passar uma imagem de estabilidade e confiança, para os investidores continuarem a considerar Portugal uma geografia estratégica. Esse é o ponto mais importante e aquele que depende exclusivamente de Portugal, esclarece.

Também para os mediadores imobiliário, a regeneração urbana trouxe novas oportunidades de negócio, sobretudo com o aumento de compradores estrangeiros que se renderam aos encantos das nossas cidades históricas. Para Francisco Quintela, Partner da Quintela e Penalva - Real Estate, Portugal tem atraído cada vez mais estrangeiros que, por sua vez, veem no sector imobiliário, em especial no segmento de luxo, um investimento seguro e com elevada possibilidade de retorno. “Na maioria, compram para investimento ou para segunda habitação. A capital lisboeta continua a

ser a cidade portuguesa mais procurada no que respeita ao segmento residencial de luxo. A introdução do regime dos Residentes Não Habituais, os incentivos à reabilitação urbana e o desenvolvimento dos vistos gold, foram variáveis que incentivaram os investidores”, esclarece.

Este dinamismo da reabilitação urbana já se estende fora dos centros históricos, Francisco Quintela assegura que vão surgindo novos projetos em zonas pouco exploradas e que têm grande potencial, “a cidade já mudou muito e vai mudar mais ainda, para melhor, pois quanto mais investimento houver mais o potencial natural da cidade será realçado”.

A tipologia de casa que a mediadora mais tem em carteira para venda são T3 e, no mercado de arrendamento o perfil de imóvel mais arrendado é o T1, com um valor médio de 700 a 800 euros. A Quintela e Penalva tem conseguido ainda colocar no mercado, uma média de 50% em fase de início de obra. O responsável adianta ainda que em Lisboa existem várias realidades: a valorização média que tem vindo a ser registado nas casas da nossa capital, desde 2015, foi cerca de 7%. “Esta média é muito pouco ilustrativa pois na Baixa, Chiado, Avenida da Liberdade e Bairro Alto, os aumentos nos preços imobiliários variaram entre 18% a 30%, entre 2014 e 2015, com os preços médios a chegar aos quatro mil euros/m<sup>2</sup>. Já há casas no Chiado e na Av. da Liberdade a sete e dez mil euros/m<sup>2</sup>. Mas não é apenas a zona histórica da cidade, o Parque das Nações também já tem preços que rondam os seis mil euros por metro quadrado, ou mais”, conclui. ●



## GeN2™ Switch

Que dizer de um elevador que nem sequer precisa de corrente trifásica para funcionar?

Que dizer de um elevador cujo consumo energético representa aproximadamente um terço do de um vulgar secador de cabelo?

Que dizer de um elevador que também funciona a energia solar?

Que dizer de um elevador que também constitui uma solução para a modernização de equipamento já existente?

Nada, a não ser...claro que é Otis!





FÓRUM DO PATRIMÓNIO - 2017

# Reabilitação está a ser comandada pelo negócio imobiliário

Os especialistas do património alertam para os erros que se estão a cometer na reabilitação, sobretudo com a frequente substituição de edifícios antigos por construções espalhafatosas e exibicionistas.

**FERNANDA PEDRO**  
fpedro@jornaleconomico.pt

O conceito de “reabilitação” cobre hoje uma grande diversidade de situações, em termos, por exemplo, da escala de intervenção, que pode ir desde o edifício, ou mesmo da fração, até ao bairro ou a áreas extensas do território urbano. A reabilitação em Portugal está a ser comandada pelo negócio imobiliário e, em consequência, pensada sobretudo no curto prazo, sem grandes preocupações quanto à durabilidade e, muitas vezes, quanto à segurança estrutu-

ral. Isto é particularmente grave nas zonas sísmicas do país, que abrangem toda a metade sul, com particular incidência nos estuários do Tejo e do Sado e no Algarve. Estas são afirmações de Vítor Cóias, presidente da comissão organizadora do Fórum do Património - 2017, que se irá realizar no dia 10 de abril de 2017, na Sociedade de Geografia de Lisboa - no âmbito da celebração do dia Internacional dos Monumentos e Sítios adotado pela UNESCO e pelo ICOMOS.

O Fórum tem como objetivo unir as Organizações Não Governamentais dedicadas à defesa do

património cultural construído e da paisagem e potenciar a sua atuação conjunta na salvaguarda dos valores patrimoniais. Este Fórum tem na comissão organizadora o GECORPA - Grémio do Património, a Associação Portuguesa de Arqueologia Industrial, a Associação Portuguesa dos Amigos dos Castelos, a Associação Portuguesa de Casas Antigas e a Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e a Proteção do Património. Para Vítor Cóias esta iniciativa pretende estabelecer uma estratégia de defesa do património.

“As boas práticas de reabilitação

não estão suficientemente difundidas, apesar do conhecimento necessário estar disponível. O setor nacional da construção esteve anos e anos dedicado à construção nova. A reabilitação é muito mais exigente em termos metodológicos e tecnológicos. Pressupõe qualificação específica de quem projeta e de quem executa”, esclarece o responsável. A prova de que se fazem graves erros contra o património, é o exemplo recente da demolição de um edifício na Praça das Flores, em Lisboa. Segundo o responsável trata-se do edifício mais antigo desta praça, cuja construção remonta para cerca de 1760, fazendo parte do 1º Plano de Urbanização depois do terramoto de 1755. “Trata-se de um edifício com valor histórico e nem a providência cautelar apresentada pelas Associações de defesa do Património e aceite pelo juiz, foi capaz de travar a parcial destruição do edifício. Enquanto a decisão judicial não saiu o empreiteiro continuou a demolir, restando agora pouco do edifício”, refere Vítor Cóias.

Este e outros casos são frequentes em vários pontos do país. O presidente da comissão organizadora do Fórum e do GECORPA, adianta que o principal desafio da reabilitação é a vetustez de grande parte do edificado. Os arquitetos, os engenheiros e os construtores desconhecem os materiais e processos construtivos anteriores ao betão armado, que se tornou rei nas universidades e nos empreiteiros, a partir dos anos quarenta. Por outro lado não são sensíveis ao valor cultural de grande parte do edificado, sobretudo na cidade antiga, nos centros e bairros históricos. “Daí a frequente substituição de edifícios antigos por construções espalhafatosas e exibicionistas, que nada têm a ver com esses locais. Há, entre os arquitetos um exagerado ‘culto do objeto’ e uma vontade incontida de ‘deixar marca’. Ora, a arquitetura é muito mais do que isso”, esclarece.

Mas ressalva que a reabilitação tem vantagens óbvias em termos de sustentabilidade. Permite poupar materiais e energia, evita a produção de entulho e a ocupação de mais solo virgem. “Logo, é muito mais ‘amiga do ambiente’ do que a construção nova. Feitas as contas, é também mais económica, ao contrário do que muitos construtores, que preferem o caminho mais fácil, ou pretendem fazer crer”, esclarece.

Um ponto negativo é o descaram-se, muitas das vezes, os aspetos da durabilidade e da segurança estrutural. “Muitas intervenções de reabilitação, algumas até premiadas, revelam-se também negativas em termos sociais, pois têm por destinatários clientes endinheirados, por vezes estrangeiros, muitas vezes especuladores, ao passo que os moradores originais são relegados para os subúrbios”, conclui. ●

**Muitas intervenções de reabilitação, algumas até premiadas, revelam-se também negativas em termos sociais**

SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA

# Lisboa e Porto: cidades renascidas

As Sociedades de Reabilitação Urbanas têm ajudado há mais de uma década a renovar as cidades portuguesas.

**FERNANDA PEDRO**  
fpedro@jornaleconomico.pt

Foram as primeiras a tratar de uma forma mais ampla e abrangente a regeneração das cidades portuguesas. Nasceram um pouco por todo o país e têm como missão requalificar e revalorizar as zonas antigas das grandes cidades. Chamam-se Sociedades de Reabilitação Urbana - SRU, onde Lisboa começou por ter cinco, ficando depois reduzida a apenas uma, a Lisboa Ocidental SRU - que envolve parte das freguesias de Santa Maria de Belém, Ajuda e Alcântara.

Teresa do Passo, presidente do conselho de administração da Lisboa Ocidental SRU, revela que deste o início da sua atividade em 2004, os projetos de reabilitação têm evoluído positivamente. Neste momento, têm em curso seis grandes obras, entre elas a reabilitação do antigo Teatro Luís de Camões, do MUDE - Museu do Design e da Moda, a construção do Posto de Socorro Avançado do Regimento Sapadores Bombeiros de Lisboa, no Martim Moniz, a reabilitação do Largo da Memória, além de outros edifícios e espaços públicos.

"A Lisboa Ocidental concluiu a reabilitação do espaço público planeada para a sua Zona de Intervenção. Reabilitou ainda todos os dez edifícios municipais nela localizados e oito edifícios próprios", explica a responsável.

Neste momento, está praticamente concluída a operação de reabilitação de larga escala do espaço público e edifícios destinados ao mercado de arrendamento, promovida pela Lisboa Ocidental na sua Zona de Intervenção, -

onde incluiu a reabilitação de cerca de 100.000 m<sup>2</sup> de espaços públicos e respetivas infraestruturas, que integram novas áreas de lazer e 206 novos lugares de estacionamento; e 18 edifícios (com 49 fogos e uma loja), entre os quais uma escola, uma sede de coletividade, um teatro e a própria sede da SRU.

Em 2016 a SRU da Lisboa Ocidental investiu cerca de dois milhões de euros em intervenções de reabilitação urbana, prevendo-se em 2017 um investimento de vinte

**Em 2016, a SRU da Lisboa Ocidental investiu cerca de dois milhões de euros e para 2017 tem previsto um investimento de 20 milhões**



Jose Manuel Ribeiro / Reuters

milhões de euros, "este aumento resulta do significativo aumento do número e dimensão das intervenções de reabilitação a seu cargo", adianta Teresa do Passo.

A Norte, a Porto Vivo SRU tem também já 12 anos de existência e foi em 2016 que bateu todos os recordes. No último ano foram recebidos pela Porto Vivo - SRU 1.309 requerimentos (mais 65 do que em 2015) e contabilizados 308 novos processos (mais 153 do que em 2015). Também o número de alvarás de utilização cresceu, mais 11 do que em 2015 (42), registado apenas um ligeiro decréscimo o número de alvarás de obra nova (menos 25 do que em 2015).

#### Um Porto a cores e vibrante

Álvaro Santos, presidente do conselho de administração da Porto Vivo SRU, revela que quem conhecia a cidade do Porto há 10 anos, já quase não a reconhece, "gosto de dizer que antes via a ci-

dade como uma fotografia a preto e branco e hoje é uma fotografia a cores, animada e vibrante. O Porto está mais vivo do que nunca". O responsável adianta ainda que a SRU vê com muito rigor o licenciamento dos edifícios históricos, sobretudo quando têm um centro histórico classificado pela UNESCO como Património de Interesse Mundial.

Até ao momento a Porto Vivo já reabilitou 10 quarteirões dentro do primeiro regime jurídico de reabilitação. Além da gestão e responsabilidade de 5% do território do Porto, a Porto Vivo tem ainda produção própria. "É com grande orgulho que apresentamos o Programa do Morro da Sé, realizado com um investimento de cerca de 20 milhões de euros", explica. O responsável adianta que são 100 fracções - 80 habitações e 20 espaços comerciais. "Só no último concurso de arrendamento para 28 apartamentos e 11 lojas, recebe-

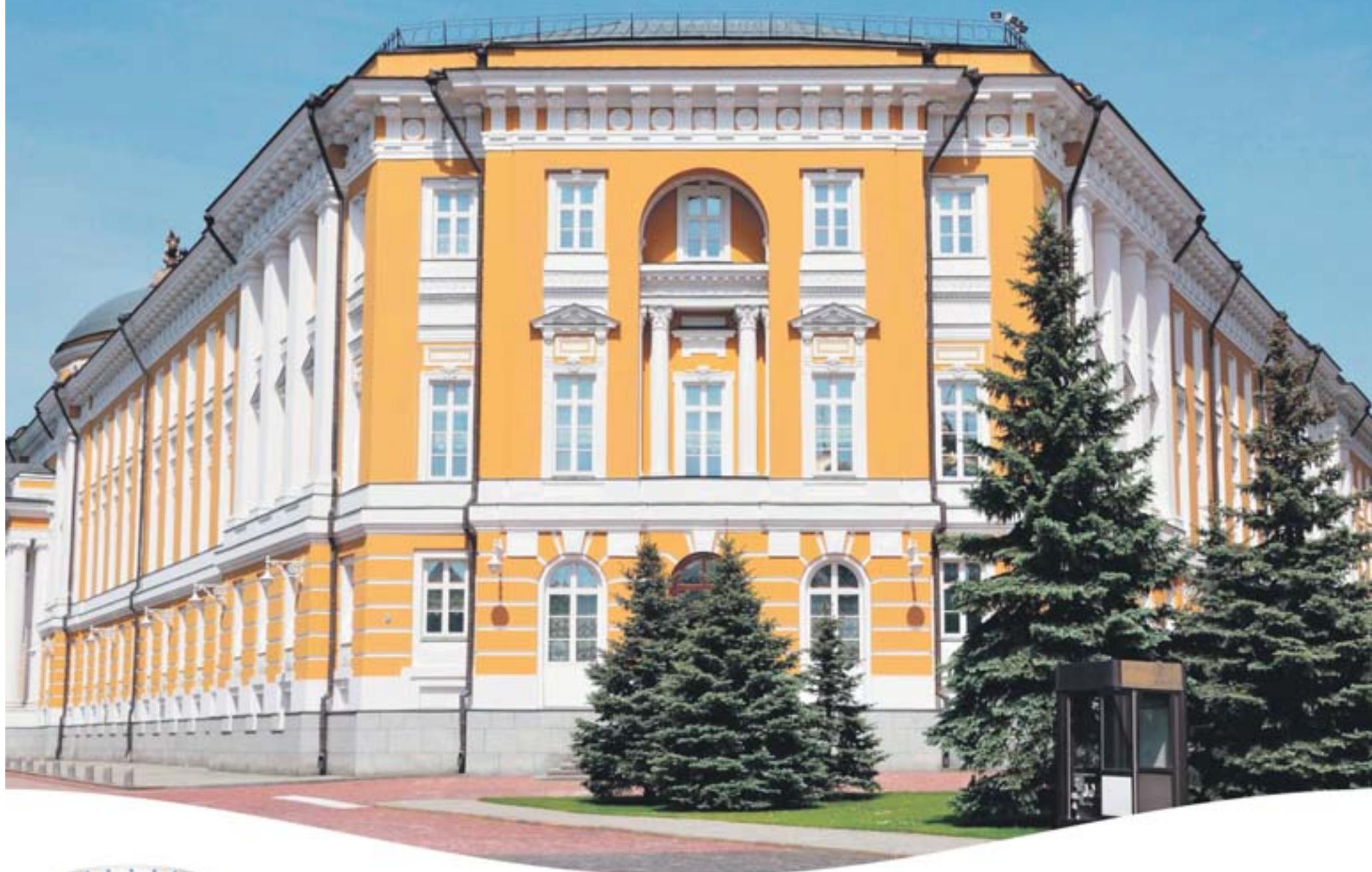
mos 1750 candidaturas. Este programa não é para renda social mas tem preços muito acessíveis, como por exemplo T0 a 100 euros e T2 e T3 a 300 e 400 euros por mês, respetivamente", refere. Mas muitos outros grandes projetos já foram realizados pela Porto Vivo, o Quarteirão das Cardosas, os edifícios da Rua das Flores, o Eixo Mouzinho/Flores, o Teatro Carlos Alberto, todos eles têm sido um sucesso.

Álvaro Santos revela ainda que estão a desenvolver um novo projecto, na Praça D. João I, no designado quarteirão da Casa Forte, com 100 fogos para venda com tipologias T2 a T4, num investimento superior a 50 milhões de euros.

O presidente da Porto Vivo, admite que "a cidade tem beneficiado com a crescente procura do turismo mas o turismo também tem beneficiado com a reabilitação da Invicta". ●

# BARBOT

A FAZER HISTÓRIA NA REABILITAÇÃO  
DAS FACHADAS HISTÓRICAS



Porque a reabilitação de fachadas não pode ser só fachada, a Barbot desenvolveu uma solução à medida: Barbocril Plus D. Uma tinta aquosa 100% acrílica, com bom poder de cobertura e ótima retenção de cor, feita para que cada projeto de reabilitação resista ao teste do tempo por muitos e bons anos.

Saiba mais em [barbot.pt](http://barbot.pt)



## REABILITAÇÃO DA IGREJA DA NOSSA SENHORA DA LAPA COM SELO BARBOT

A reabilitação urbana é, cada vez mais, uma forte tendência no setor da construção civil e surge como um fator determinante na sustentabilidade das cidades. Quando se fala em património edificado em Portugal, fala-se intrinsecamente em património histórico e cultural que deve ser preservado. Desta forma, a recuperação e conservação do património edificado urbano não é uma alternativa à estagnação da nova construção mas sim uma solução imperativa.

Por todo o país, com especial enfoque nas grandes urbes de Lisboa e Porto, assistiu-se a um boom na reabilitação dos principais edifícios localizados nos centros das metrópoles, foram vários os exemplos de monumentos históricos reconstruídos nos últimos anos. Na cidade a norte destaca-se a reabilitação da centenária Igreja de Nossa Senhora da Lapa que contou com o apoio das soluções Barbot. A marca portuguesa, que tem vindo a apostar na inovação e desenvolvimento de soluções técnicas específicas para esta nova tendência, assumiu-se como o parceiro de confiança para a realização da grande obra de reabilitação e preservação da igreja, datada do século XVIII.

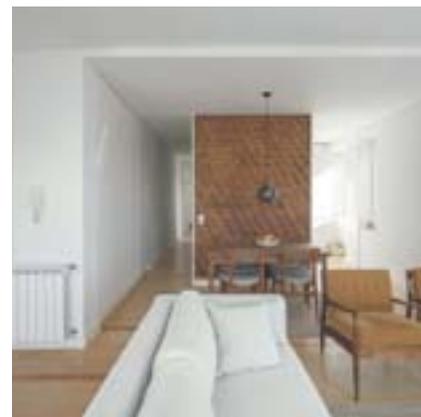
A primeira fase deste processo, iniciada em meados de setembro e concluída no início deste ano, teve como enfoque a intervenção no interior do monumento. O interior da Igreja da Lapa foi revestido por cerca de 920 litros de tinta, nomeadamente com o Barboprimer e o Dioplaste. As paredes, com quase 200 anos, ganharam, assim, uma nova vida com a assinatura Barbot. A rústica pedra, cuidadosamente restaurada, contrasta agora com a vivacidade dos tons de branco. Também as madeiras ganharam um novo destaque com um tratamento de brilho a fazer jus aos dourados detalhes do espaço, graças à aplicação da sub capa aquosa seguida do Prodexor. Por fim, as portas, janelas, ferro e gradeamentos mereceram também um tratamento especial através da aplicação do esmalte Barbolux Acqua.

A segunda fase, dedicada à reabilitação exterior, terá início brevemente. Uma vez que se trata de um edifício secular haverá uma forte preocupação com a lavagem, desinfecção e preservação da pedra, através da aplicação de soluções Barbot criadas para estas exigências. Na parte final a emblemática igreja verá a sua fachada

ganhar uma nova intensidade. A pintura total da parte exterior permitirá destacar os preciosos detalhes desta construção de traços de estilo Rococó e Neoclássico.

A conservação e a reabilitação do património têm sido um constante desafio para o mercado que necessita de apresentar soluções que obedeçam aos critérios de segurança, qualidade e inovação. Atenta às novas tendências e seguindo os valores intrínsecos de preservação do património, a Barbot têm como estratégia o investimento no desenvolvimento de produtos inovadores, reforçando assim a posição pioneira que assume no setor. A par da criação de novas soluções, a marca apoia também grandes projetos assumindo-se como um parceiro de confiança com selo de qualidade.





ARQUITETURA

# Saber reabilitar preservando o antigo e a preços acessíveis

O verdadeiro sentido de “reabilitar”, por oposição a “fazer de novo” é o que move o arquiteto Paulo Moreira. Os seus projetos no Porto e em Lisboa dão nas ‘vistas’ porque demonstram que reabilitar com qualidade e criatividade a baixos custos é possível.

**FERNANDA PEDRO**  
fpedro@jornaleconomico.pt

Defensor da verdadeira reabilitação urbana, onde preservar as memórias dos edifícios e das cidades é o principal objectivo de qualquer intervenção, o arquiteto Paulo Moreira tem mostrado que reabilitar com qualidade e criatividade a baixos custos é possível. Natural do Porto, os seus projectos têm sido apreciados e elogiados por todos e depois da Invicta, Lisboa foi a cidade escolhida para expandir o seu atelier.

Convicto que a reabilitação é o caminho certo para o seu trabalho, Paulo Moreira revela que ela vai

estar no centro da atividade da arquitectura e do mercado imobiliário nas próximas décadas.

Os seus trabalhos mostram que para recuperar uma casa num centro histórico de uma cidade não é necessário muitas vezes um custo muito elevado, nem necessariamente desvirtuar o imóvel. Pode adaptá-lo à vida moderna e aproveitar da melhor forma possível e deixá-la manter as memórias e as características do seu tempo e da sua longa vida. Além de que os custos podem ser muito mais acessíveis do que imagina.

O arquiteto explica que tem como ponto de partida a ideia - muito comum aliás nos tempos antigos - “de reutilizar materiais nos

novos projetos sejam novas construções ou reabilitação. Isto interessa-me por vários motivos: por um lado, é uma questão ideológica, no sentido em que propõe uma continuidade histórica que gosto de explorar na minha arquitectura. Por outro lado, é uma questão económica, pois os recursos naturais são finitos e há que ter consciência de reutilizar as matérias-primas que encontramos. Noto também que o resultado das experiências de reutilização de materiais que tenho feito tem também um valor plástico que não encontro nos materiais novos, tendencialmente com um toque mais ‘falso’. São inúmeras as vantagens de reutilizar e transformar materiais antigos”.

**O ponto de partida é reutilizar materiais nos novos projetos sejam novas construções ou reabilitação**

Paulo Moreira, admite que esta forma de reabilitar é algo que se deveria insistir, até em termos de legislação. “Para incentivar-se a reutilização de materiais, deveriam criar-se benefícios fiscais nesta área. Isto iria disseminar esta prática e criar uma outra dinâmica ao nível dos negócios locais. E, claro, estaríamos a implementar uma cultura de sustentabilidade, ao invés da cultura do desperdício”, salienta.

Um dos primeiros projetos foi a Casinha no Porto, adepto da reabilitação do património sem o desvirtuar, o arquiteto recuperou o carácter original da casa, e propôs uma ideia de recuperação mais abrangente da cidade, baseada em

## RENOVAÇÃO

# Mercado de remodelações “é gigantesco”

Com a estagnação da construção nova e a descida na compra de casa, verificou-se um aumento na renovação de apartamentos e moradias.

FERNANDA PEDRO

fpedro@jornaleconomico.pt

Reabilitação não significa apenas a requalificação dos edifícios, também as renovações de apartamentos ganharam expressão nos últimos anos, sobretudo quando a construção nova parou em 2010/2011. Aproveitar a casa já adquirida tem sido a opção de muitas famílias portuguesas e foi nesse nicho de negócio que surgiu em 2010, a Melom, a primeira rede de obras do país.

João Carvalho, diretor geral da Melom, refere que “quando entramos neste negócio em 2010, éramos *players* ‘fora do mercado’, o mercado de remodelações em apartamentos ou moradias é gigantesco, com um parque habitacional com mais de cinco milhões de fogos construídos. Isto quer dizer que os atuais fogos contruídos precisam necessariamente de obras de beneficiação ou de manutenção, mas não é só por isto que o mercado está agora tão grande, notamos uma mudança de mentalidade no consumidor que hoje faz com regularidade obras no seu imóvel”.

O responsável adianta ainda que em Portugal existirão cerca de 50 mil empresas licenciadas para a prática da construção civil e tem-

-se vindo a assistir a uma formatação do seu negócio mais dirigida para os serviços a particulares, isto significa que não só o mercado está a crescer como também as empresas do setor estão a conseguir ajustar a sua oferta ao novo tipo de procura. “O mercado da remodelação de apartamentos tem um potencial de crescimento absolutamente incrível, cabe-nos o papel de estarmos preparados para responder ao número crescente de pedidos”, esclarece o diretor geral.

Contudo, com a expansão da reabilitação em imóveis, a empresa

também ganha experiência nessa matéria e hoje, já realiza intervenções de maiores dimensões. “Hoje reabilitamos hotéis, criamos *hostel’s* mas somos fiéis ao nosso princípio que continua o mesmo, a marca que faz todas as obras em sua casa e sempre com o foco da Melom, o cliente particular”, salienta.

A empresa tem crescido em todos os parâmetros, mas nos três principais que são o crescimento da rede, crescimento da faturação e crescimento do valor médio por obra assistiu a uma evolução extraordinária, a rede hoje conta com quase 170 unidades operativas onde só no ano passado recebeu 59 novos franquistas.

Para este ano perspetiva um volume de negócios próximo dos trinta milhões de euros. O ano passado obteve um volume de negócios próximo dos dezoito milhões que representou um crescimento de 53% face a 2015. “Para nós, trinta milhões de euros são muitas obras já que o valor médio por obra previsto para 2017 é de 11 mil euros. Também o nosso valor médio por obra não pára de crescer, de quatro mil euros/obra em 2015 subimos para sete mil euros/obra em 2016 e perspetivamos nova subida para 11mil euros/obra em 2017”, conclui João Carvalho. ●

Existe uma mudança de mentalidade no consumidor que hoje faz com regularidade obras no seu imóvel

transformações de pequena escala. “A cidade foi construída lote-a-lote, casa-a-casa, e acredito que pode ser reconstruída da mesma forma, em vez de grandes operações urbanísticas e investimentos incomportáveis nesta altura”, revela. Era uma pequena casa e que o arquiteto transformou-a no seu local de trabalho e de habitação. Trata-se de um edifício muito pequeno (três pisos com 19 m<sup>2</sup> por piso). “Trabalho no rés-do-chão, junto à rua, e habitação por cima, tal como sucedia originalmente nesta zona da cidade”, explica. Para ganhar espaço na casa, Paulo Moreira limitou-se a retirar os elementos que não faziam parte da estrutura original: tectos-falsos, paredes-falsas, excesso de reboco nas paredes, deixando as texturas dos materiais à vista, mas pintando todas as superfícies de branco para unificar o conjunto e dar-lhe mais luminosidade.

Também a reabilitação da melhor casa de Sandes do Porto, é da sua autoria. Situada no centro histórico do Porto, a Sandeira, é uma das casas mais típicas da Invicta e onde a reabilitação manteve toda a história da casa secular. Na entrada somos de imediato surpreendidos pela memória intacta do lugar e pela imagem tradicional de uma loja de bairro portuense.

Depois do Porto foi a vez de rea-

bilitar em Lisboa, um apartamento no Boco da Boavista, aqui os materiais e tonalidades preservam o carácter original do apartamento, enquanto lhe conferem a aparência e funcionalidade condizentes com os parâmetros de bem-estar actuais.

### Reabilitar sem destruir

Paulo Moreira acrescenta que o tema da reabilitação parece levantar alguma dificuldade de adaptação a esta nova condição por parte de vários agentes da indústria da construção, incluindo arquitetos. “Falo do verdadeiro sentido de ‘reabilitar’, por oposição a ‘fazer de novo’. No ensino, o projecto de reabilitação não tem expressão curricular – apesar de ser esse o futuro da prática da arquitectura em Portugal”, esclarece.

O arquiteto gosta da ideia de entrelaçar qualidade e criatividade com custos controlados. O que tenta fazer é captar o espírito de cada edifício e encontrar possibilidades de melhoria sem mudanças drásticas. “Procuro soluções que pareçam ‘naturais’, que de alguma forma ‘pertencem’ à obra em questão. Por vezes, isso passa simplesmente por eliminar as alterações que determinado edifício foi sofrendo ao longo das épocas, deixando emergir a sua essência construtiva e espacial”, explica. ●



## LEGISLAÇÃO

# Legislação pouco clara e dirigida apenas para habitação

A lei está pensada para projetos construídos de raiz e não é clara quanto às intervenções de reabilitação, estando apenas direcionada para habitação.

FERNANDA PEDRO

fpedro@jornaleconomico.pt

Um dos problemas que tem gerado alguma polémica na reabilitação diz respeito à lei que a protege, ou não. Na verdade, a maioria dos promotores, arquitetos e construtores queixam-se que a lei não é clara no que diz respeito à reabilitação urbana, dizem que a legislação está pensada para projetos construídos de raiz.

Gonçalo Almeida Costa, advogado do departamento de imobiliário da CCA ONTIER, admite que tem havido uma opção clara do legislador na última década em criar um regime legal e fiscal mais favorável à reabilitação urbana, com um efeito prático visível nas nossas cidades, que estão hoje, cada vez mais, de “cara lavada”. “Em todo o caso, trata-se de um regime disperso em vários diplomas, nem sempre claro e de fácil interpretação e cuja aplicação continua a estar muito dependente da maior ou menor vontade das entidades públicas envolvidas”, esclarece.

Segundo Frederico Styliano Reis, advogado associado da TELLES especialista em Direito do Urbanismo, a lei cria mecanismos efetivos para a proteção da reabilitação urbana. “A título de exemplo, temos o facto de a lei prever que as licenças/comunicações prévias de obras de reconstrução ou alteração de edifício (inseridas em projetos de reabilitação urbana) não poderem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares posteriores à construção de origem (desde que cumpridos certos requisitos). Este instituto – denominado proteção do existente – é tão reforçado que permite, por exemplo, que

não se apliquem regras tão importantes como as que constam do PDM (Plano Diretor Municipal), desde que a operação urbanística se localize numa área considerada de reabilitação urbana (denominadas ARU)”, esclarece.

Também Mariana Guedes da Costa, advogada Associada na Abreu Advogados, salienta o facto do regime jurídico da reabilitação urbana integrar um conjunto de reformas nos procedimentos administrativos, com vista a agilização, flexibilização e simplificação das operações urbanísticas, em áreas de reabilitação urbanas, assim como de edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos. “No entanto, o legislador transfere a responsabilidade da ‘proteção do edificado’ para o técnico autor do projeto de reabilitação, o qual através do termo de responsabilidade assegura, de forma fundamentada, que a não observância de determinados preceitos legais não originaria ou agravaria a desconformidade com essas normas, ou permitiria até a melhoria generalizada do estado do imóvel”, admite a advogada.

Outro dos problemas legais com que se deparam os arquitectos diz respeito à dificuldade de conciliar a legislação em vigor com a prática da reabilitação para comércio, serviços e indústria - note-se que a lei do regime excepcional para a reabilitação de edifícios (Decreto-Lei n.º 53/2014) está vocacionada para a habitação, é como se o comércio e a indústria não encaixassem na estratégia de reabilitação urbana das cidades.

Frederico Styliano Reis, garante que efetivamente a compatibilização dos diversos diplomas atual-

mente em vigor no nosso ordenamento jurídico é um dos principais desafios do Direito do Urbanismo. “No que diz concretamente respeito ao DL n.º 53/2014 importa recordar que o mesmo aprovou um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de fracções, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional”. Decorre daqui que o legislador pretendeu privilegiar a reabilitação urbana das zonas habitacionais precisamente pela importância que estas áreas revestem nas nossas cidades”, admite.

Gonçalo Almeida Costa, refere também que seria, de facto, interessante rever o referido regime, de forma a que o mesmo seja aplicável a outros usos, sendo certo que em tal revisão também não deveria ser novamente descurada a qualidade das intervenções de reabilitação urbana em causa, em especial em sede

**Existe um regime legal e fiscal disperso em vários diplomas, nem sempre claro e de fácil interpretação**



de segurança contra sismos e incêndios (a título exemplificativo, os sismos no centro de Itália não deveriam estar assim tão longe na nossa memória, nem temporal, nem geograficamente)”.  
Mariana Guedes da Costa, é de opinião que o regime excepcional tem um âmbito de aplicação restrito. A advogada compreende que o principal objectivo da reabilitação urbana prende-se com o regresso das populações aos centros históricos das cidades e que se encontram maioritariamente votados ao abandono. “No entanto, a promoção da reabilitação tem sido apregoada como sendo de implementar, de forma integrada, uma vez se impõe que a reabilitação do edificado seja orientada para o uso habitacional, sem descurar da oferta de serviços que tem que estar associada a essa reabilitação. Esse tratamento distinto poderá gerar determinados entraves à reabilitação, na medida em que alguns dos requisitos de cumprimento dispensável, à luz do novo regime, dizem respeito a aspectos da construção transversais a todo um edifício e não individualizável por fracção”, adianta.

Outro tema em discussão diz respeito ao decreto lei DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, que na opinião de muitos especialistas, deve ser totalmente revisto. Dizem que foi pensado para a construção nova e já vai em 16 versões.

Luís Fábrica, consultor na Abreu

Advogados, refere mesmo que este Decreto Lei não constitui um exemplo de boa técnica legislativa. A sistematização é deficiente e a redação dos preceitos revela-se pesada, complexa e com excesso de

remissões, de tudo resultando um diploma de difícil compreensão, até para os especialistas. A acumulação de acrescentos e remendos ao longo dos anos num tecido de pouca qualidade agravou inevitavelmente os problemas.

Já o advogado da CCA ONTIER afirma mesmo que seria útil promover uma revisão geral de toda a legislação associada à reabilitação urbana (senão mesmo a todas as operações urbanísticas), sistematizando-a toda num único diploma, com um regime legal mais bem definido, com conceitos e âmbito de aplicação mais claros e com benefícios fiscais de aplicação mais precisa, deixando pouca margem de interpretação às várias partes envolvidas.

Contudo, para o advogado da TELLES, é efetivamente um diploma que estando em vigor desde dezembro de 1999 tem sido atualizado e, “em nossa opinião, com o critério necessário considerando os interesses envolvidos e a evolução dos tempos. Pela natureza tão abrangente das matérias que regula e pelos diferentes desafios que vem enfrentando ao longo dos tempos, seria impossível que tivesse a estabilidade de outros diplomas de direito urbanístico, mas isso não significa imobilismo jurídico por parte do legislador”. ●



Rafael Marchante/Reuters

### RESISTÊNCIA SÍSMICA: GOVERNO QUER ALTERAR LEGISLAÇÃO

O Governo quer rever a legislação da reabilitação urbana para obrigar as reabilitações de prédios a serem sempre precedidas de avaliações à resistência sísmica do edifício, além de outras normas dirigidas a deficientes, idosos e famílias com crianças. A intenção de rever o Regime Jurídico Excepcional e Temporário da Reabilitação Urbana (RJETRU) foi apresentada pelo secretário de Estado Adjunto e do Ambiente, José Mendes.

De acordo com José de Faria Costa, provedor da Justiça, o principal problema do atual regime RJETRU é que “permite a execução de operações de reabilitação urbana sem prévia avaliação e sem reforço das condições de resistência sísmica dos edifícios”.

Após ter conhecimento destas preocupações sobre o RJETRU, o secretário de Estado informou, em ofício dirigido ao provedor de Justiça, que vai “sugerir ao Ministério do Planeamento e das Infraestruturas a elaboração de recomendações de apoio ao projeto de estabilidade de edifícios antigos, mormente de reforço sísmico”.

PUB

**Robbialac**   
Pinta a vida.

## HÁ FORMAS MAIS INOVADORAS DE PROTEGER AS FACHADAS



### ProteCor

As fachadas de uma casa são mais frágeis do que se imagina. Por isso, esqueça as soluções do passado e escolha ProteCor, a única tinta no mercado que protege eficazmente contra as exsudações e efflorescências graças a uma fórmula inovadora que mantém as fachadas protegidas e decoradas por muito mais tempo.



Cristina Bernardo

## FINANCIAMENTO

# Governo tem seis linhas de apoio à reabilitação

São seis os programas de financiamento projetados pelo Governo para estimular a reabilitação e regeneração urbanas, a sustentabilidade, bem como o mercado de arrendamento.

**FERNANDA PEDRO**  
fpedro@jornaleconomico.pt

Para estimular o investimento na reabilitação urbana existem seis programas de financiamento: o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020); os instrumentos para áreas urbanas (PEDU e PARU); o Casa Eficiente, o programa de eficiência energética nos bairros sociais; o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) e o Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.

Relativamente ao FNRE, o Governo espera ter durante este ano casas recuperadas através deste programa, estando já a decorrer um processo de seleção de imóveis. José Mendes, secretário de Estado adjunto e do Ambiente, avançou - à margem de uma audição parlamentar no grupo de tra-

balho de Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidades -, que os processos de recuperação dos imóveis vão começar “por altura do verão”. O FNRE é financiado pelo Fundo de Estabilidade Financeira da Segurança Social e visa desenvolver projetos de reabilitação de edifícios e de regeneração urbana, combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, dinamizar o arrendamento habitacional e apoiar o comércio local.

O FNRE é um fundo especial de investimento imobiliário, gerido pela Fundiastamo - que é uma entidade da Parública, tutelada pelo Ministério das Finanças - e regulado pela CMVM. O secretário de Estado salientou ainda que se “espera que, num horizonte de 10 anos, o FNRE possa mobilizar, entre imóveis e dinheiro, algo como 1,4 biliões de euros e que possa reabilitar cerca de 7.500 fogos”.

Para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e o Plano de Acção para a Regeneração Urbana (PARU), estão contratualizados com os municípios apoios comunitários que ascendem aos 964 milhões de euros, destinados à mobilidade urbana, reabilitação de edifícios, de espaços públicos e a intervenções em comunidades desfavorecidas.

Também este mês o Governo apresentou o programa de reabilitação de bairros sociais que prevê intervenções em cerca de 8.500 casas, beneficiando mais de 25 mil pessoas, num investimento que pode ir aos 115 milhões de euros.

Quanto ao IFRRU 2020, disponibiliza 703,2 milhões de euros. Trata-se de um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa

Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Todas as operações que são objecto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projecto. Para tal foi celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financeáveis pelo IFRRU 2020.

## Casas mais eficientes

O programa Casa Eficiente, uma linha de financiamento com “condições muito favoráveis”, deverá estar em funcionamento até ao final deste semestre com vista a intervenções de melhoria do desempenho ambiental, segundo a Confederação da Construção e do Imobiliário (CPCI). Ao programa, que aguarda aprovação do Banco Europeu de Investimento, podem recorrer todos os proprietários. O Governo inscreveu no Plano Nacional de Reformas numa primeira fase a meta de envolver 100 mil habitações e 200 milhões de euros. A CPCI, com os ministérios envolvidos, definirá e implementará a “orientação estratégica” do programa Casa Eficiente, com o apoio de entidades como a ADENE (Agência para a Energia), a APA (Agência Portuguesa do Ambiente) ou a EPAL (Empresa Portuguesa das Águas Livres), e criará o Portal Casa Eficiente.

O Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, é um programa que se destina a edifícios anteriores a 1986, localizados preferencialmente em áreas de reabilitação urbana, destina-se a arrendamento habitacional com rendas acessíveis (regime de renda condicionada) e aos empréstimos a conceder, cujo montante máximo é de 90% do investimento total da operação de reabilitação, é aplicável uma taxa fixa. A linha de financiamento para este programa tem 50 milhões de euros e no final do ano de 2016 tinha já alocados 19, mas o IHRU – Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana assegurou já a disponibilidade do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco do Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE) para tão logo que seja necessário ampliar o valor, estando garantidas “tranches de 50 milhões à medida” que a verba for gasta, “sem limite”. Em cada operação destas, dos 90% que são investidos, 50% é dinheiro proveniente do BEI, 30% é dinheiro do BDCE e 10% do IHRU. ●

**O financiamento à reabilitação estende-se a particulares, aos edifícios do Estado, aos bairros sociais, aos espaços públicos e para o mercado de casas para rendas acessíveis**

## EMPREENDEDORISMO

# Architect Your Home: Arquitetura à sua medida!

Não tem capacidade financeira para renovar a casa toda e pretende apenas fazer obras num quarto ou numa sala? A Architect Your Home trouxe precisamente de fazer os projetos arquitetónicos e as intervenções personalizados e à medida de cada um.

FERNANDA PEDRO

fpedro@jornaleconomico.pt

A Architect Your Home surgiu há quatro anos em Portugal pela mão da arquiteta Mariana Pedrosa. Trata-se de um conceito inovador e que já é um sucesso. A ideia é trazer a arquitetura para todas as obras de uma casa, mesmo que seja m pequenas e se limitem a um quarto, uma sala, uma cozinha ou apenas uma casa de banho. A empresa assegura projectos à medida das necessidades de cada um e dos orçamentos disponíveis. Se não tiver orçamento suficiente para toda a casa, pode renovar apenas uma das divisões e ir realizando obras à medida da capacidade financeira. Tudo é possível na Architect Your Home.

Trata-se de um negócio que surgiu numa altura em que a arquitetura passava um momento difícil, mas a arquitecta acreditou no projecto. Pela sua iniciativa, Mariana Pedrosa foi convidada para ser jurada nos Blogs do Ano - uma iniciativa do Media Capital, que visa premiar os melhores Blogs e bloggers nacionais, pela sua experiência e ser uma empresa representante do empreendedorismo feminino em Portugal.

Até à data foram concretizados mais de 170 projectos. “Quando trouxemos o conceito para Portugal, acreditámos desde o início que seria algo que faltava no nosso mercado. Lançamos a empresa num período bastante complicado (final de 2012) onde o risco de uma PME não correr bem era considerável, o que felizmente não aconteceu”, lembra a arquiteta.

Relativamente ao conceito em si e ao facto do cliente poder utilizar um Menu de Serviços traz muitas vantagens, com a flexibilidade de avançar passo a passo. Mariana Pedrosa revela que a empresa temos uma equipa altamente especializada no mercado residencial e com vasta experiência desde obra até a fase de decoração. “As intervenções que temos realizado mais são a nível residencial com enfoque na reabilitação de



**Mais de 170 projetos foram realizados pela empresa nos quatro anos de existência**

edifícios, tanto a nível de arquitectura como na decoração, com vários projetos desenvolvidos para o mercado *prime* e também para investidores que pretendem revender ou arrendar no mercado *short term*”, salienta.

Em matéria de reabilitação os grandes desafios para a Architect Your Home são sobretudo adequar a edifícios antigos o que o cliente e o arquiteto idealizam, tendo em conta restrições construtivas, orçamentais e regula-

mentares. “O facto de ser uma reabilitação exige bastante atenção nas questões construtivas, como soluções de materiais pouco intrusivos sendo importante respeitar a arquitetura original e dar um toque de modernidade... são muitos factores que entram nesta equação e nem sempre é uma tarefa fácil”, explica a arquiteta.

Além da reabilitação de edifícios históricos na área da habitação, a empresa tem ainda projetos na hotelaria e ainda foi responsável

pelos novos espaços do Pavilhão Robillon, do recém inaugurado projecto de recuperação do Palácio de Queluz. De facto, a crescente dinâmica dos projetos de reabilitação têm sido muito positivos para o crescimento do negócio da empresa e Mariana Pedrosa revela que é um mercado vibrante neste momento em Portugal e “estamos bem posicionados para responder a grandes projectos na vertente da reabilitação urbana”, conclui. ●



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 71 lojas da CIN ou em [cin.pt](http://cin.pt)

