



VALOR DE VENDA ERA DE OITO MILHÕES DE EUROS

Novo Banco vende edifício do Colégio dos Maristas a empresário das inspeções automóveis

Pág. 8

Joaquim Ferreira dos Santos considera

Privados devem aproveitar o programa Casa Eficiente para melhorarem o conforto das casas

Págs. 4 e 5

Reis Campos eleito para novo mandato

Afirmar a AICCOPN como uma verdadeira marca representativa do setor e das empresas

Pág. 5

Loja ERA aumenta vendas

Portugueses são os principais investidores na compra de casas de férias em Vila Nova de Milfontes

Pág. 7



Opinião

A falta de casas para arrendar e as 'lágrimas de crocodilo'

É indubitável que vivemos tempos esperançosos no domínio do setor imobiliário português.

Depois de largos anos de recessão, a animação que se começou a fazer sentir a partir de 2014 tem vindo sempre em crescendo e consolidou-se, sobretudo, nos últimos doze meses, apesar das medidas fiscais perturbadoras que foram tomadas em sede do Orçamento do Estado para 2017.

A verdade é que, por enquanto, incidentes como o Adicional ao IMI ainda não tiveram consequências sobre a motivação dos investidores, fundamentalmente estrangeiros, que apostam na valorização futura dos ativos, seja para reabilitação ou em 2ª mão, destinados à hotelaria, alojamento local ou escritórios.

O mesmo não podemos dizer, infelizmente, dos investimentos de particulares, que procuram, principalmente, a obtenção de rendimentos para as suas poupanças, rendimentos que as aplicações financeiras atualmente não proporcionam...

É exatamente "aqui que bate o ponto". O arrendamento não

compensa! Aliás, nunca foi, efetivamente, compensador, porque sujeito a uma tributação excessiva e superior a qualquer outra aplicação alternativa ou à dos rendimentos de natureza industrial, comercial ou agrícola, com exceção, obviamente, da que impende sobre o rendimento do trabalho nos escalões mais elevados.

O único período em que a oferta de arrendamento aumentou foi no auge da crise, em que a dificuldade de uns em vender e de outros em comprar (ou pagar a prestação ao banco) levou a que alguns milhares de proprietários colocassem os seus ativos no mercado, sujeitando-se a rendimentos medíocres (e a eventuais "calotes").

Terminado o período de necessidade, para que haja mercado de arrendamento é necessário que o rendimento obtido seja compensador e minimamente seguro, ao mesmo tempo que o valor da renda se contenha dentro de limites que não o torne mais caro que a prestação comparável de um crédito.

Ora, isso só está nas mãos do Estado, que até não precisa de

Ora, isso só está nas mãos do Estado, que até não precisa de fazer muito. Basta que não tribute em excesso! Se eliminarmos a dupla tributação em IRS e IMI, descontada a coleta do segundo ao valor tributável do primeiro e se baixarmos a taxa da tributação autónoma para uns razoáveis 15%, não faltarão casas para arrendar, com rendas acessíveis

fazer muito. Basta que não tribute em excesso! Se eliminarmos a dupla tributação em IRS e IMI, descontada a coleta do segundo ao valor tributável do primeiro e se baixarmos a taxa da tributação autónoma para uns razoáveis 15%, não faltarão casas para arrendar, com rendas acessíveis.

E, se quisermos, de facto, melhorar o acesso a este mercado das famílias de rendimentos mais modestos, temos ainda à mão o mecanismo do seguro de renda, há tanto tempo proposto pelo setor da mediação imobiliária, mas que inexplicavelmente nenhum Governo ainda implementou.

Vir com proibições e criação

José de Matos
Secretário-geral da APCMC
- Associação Portuguesa dos
Comerciantes de Materiais
de Construção



de dificuldades ao arrendamento local ou intervir no mercado do arrendamento dito normal pela via dos "congelamentos de rendas" ou pela "punição" fiscal das casas devolutas, para não falar das iniciativas de promoção pública fora do contexto da habitação social, não demonstra só desconhecimento do funcionamento do mercado imobiliário, trata-se de ações e medidas que, não resolvendo o problema, irão contribuir para criar novos obstáculos ao desenvolvimento desse mercado no futuro.

Será que não aprendemos nada com o passado?

Consultório Jurídico

A segurança da nossa casa, dos vizinhos e do prédio

Os edifícios em regime de propriedade horizontal têm obrigatoriamente de dispor de um seguro que cubra os danos provocados por incêndio, quer quanto às frações autónomas, quer quanto às partes comuns, como sejam: entradas, escadas, corredores, telhado, etc.

De acordo com a nossa legislação, o seguro deve ser celebrado diretamente pelos proprietários de cada fração.

Caso os condóminos não tenham contratualizado o seguro de incêndio ou caso não o tenham celebrado dentro do prazo e pelo valor decidido na assembleia de condóminos, a lei prevê um mecanismo de "substituição" e fixa um dever de iniciativa à administração, sem prejuízo de o condómino ter de reembolsar o

condomínio.

Uma das funções da administração do condomínio é a verificação da existência de seguro contra o risco de incêndio, a qual pode ser obtida por intermédio do condómino que entrega a apólice de seguro ou, ainda, por qualquer meio, inclusivamente de declaração da companhia de seguros, sob pena de se desencadear o referido mecanismo de substituição.

Por lei, os edifícios em propriedade horizontal apenas necessitam de ter seguro contra incêndios, cuja cobertura abrange os danos diretamente causados pelos incêndios, bem como os danos causados aos bens seguros por calor, fumos, vapor, explosão, por utilização dos meios usados no combate ao incêndio, remoções e

distribuições, por queda de raio.

A verdade é que esta cobertura obrigatória mostra-se claramente insuficiente para fazer face a uma realidade em que estão em causa direitos de uma comunidade convivente com diversos riscos provocados por catástrofes naturais, situações de responsabilidade civil e, ainda, eventuais indemnizações por morte.

Conscientemente, tem sido entendimento generalizado dos condóminos e das administrações que os seguros devem ser mais abrangentes, prevendo igualmente coberturas de multirrisco. De facto, existem situações em que os condóminos são "empurrados", por vezes por associação a determinado crédito de habitação, diretamente para a celebração

de um seguro. Nestes casos, incumbirá à administração tão-somente a análise do referido seguro em face das exigências fixadas pela assembleia geral. Naturalmente, existem vantagens quando o condomínio subscreve um seguro multirrisco, isto é, contratando uma apólice única, cujos custos são suportados na proporção da percentagem de que cada um é proprietário.

Convirá fazer uma reflexão e análise quanto à cobertura das apólices de seguro, cuidando em especial dos interesses que são transversais a todos os condóminos e de todos os interesses que estão intimamente ligados às características e localização do imóvel, sempre tendo em atenção os capítulos devotados às exclusões.

Cristina Faria
Advogada estagiária da PRA
- Raposo, Sá Miranda &
Associados



Quem quer casa vem ao Totta

O Santander Totta
é o seu parceiro.
Conheça as Soluções
de Crédito Habitação
à sua medida.



 **Santander Totta**

Informe-se em santandertotta.pt



Notícias

Projeto de I&D para identificar lacunas tecnológicas na construção

A Lucios, em conjunto com o Instituto da Construção, da FEUP, o Grupo Jurídico e a LECMA estão a desenvolver um projeto de Investigação & Desenvolvimento que pretende identificar as lacunas tecnológicas que permanecem na cadeia produtiva do setor da construção e avaliar o desempenho dos vários subsectores da construção. O projeto de I&D Gestão Sustentável e Eficiente da Construção de Operações de Reabilitação de Edifícios vai produzir recomendações, nomeadamente no que respeita a materiais e produtos, tecnologias e sistemas de construção e reabilitação e desempenho energético e ambiental.

De acordo com José Manuel Oliveira Antunes, coordenador da área jurídica e da legislação aplicável, "na vertente técnica o projeto, entre outros aspetos, pretende produzir conteúdos no âmbito dos modelos de processos e metodologias da gestão da produção, desmaterialização dos fluxos de informação e a implementação de modelo de monitorização do desempenho de operações em obra.

Na vertente jurídica, destaca, "será analisado todo o enquadramento legal atual das operações de reabilitação urbana e produzidas recomendações no sentido de compatibilização e simplificação de normas dispersas".

Refira-se que o projeto surge na sequência do contrato de empreitada celebrado pela Lúcius e a Parque Escolar. Contudo, é feito no âmbito das obrigações (disposição do CCP de 2008, entretanto revogada, mas que esta empreitada ainda foi abrangida) do adjudicatário para com o Programa Nacional de I&D, por ter realizado uma empreitada de valor superior a 25 milhões de euros.

Neste projeto irão participar as associações empresariais do setor da construção, municípios e empresas de construção, instituições universitárias, juristas da área da construção e do imobiliário. Serão organizados seminários e workshops e realizados inquéritos ao setor. "Os participantes do projeto esperam contar com a colaboração do IMPIC, na disseminação e debate da evolução do projeto", acrescenta Oliveira Antunes.

A realização do projeto de I&D estender-se-á ao longo de 12 meses, entre março de 2017 e março de 2018, embora desde agosto de 2016 tenham vindo a ser desenvolvidas atividades preparatórias.

Notícias

JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS CONSIDERA

Privados devem aproveitar o programa Casa Eficiente para melhorarem o conforto das casas

Elisabete Soares
elisabetsouares@vidaeconomica

O programa Casa Eficiente, em fase final de aprovação, vai ter um papel importante na reabilitação privada, acredita Joaquim Ferreira dos Santos, gerente da JFS, sociedade de construções.

Na sua opinião, tem todo o interesse que as pessoas aproveitem os programas de apoio à reabilitação que existem e mediante algum investimento tenham casas com um maior conforto e economia térmicas. "É um programa muito importante para o setor da construção, mas especialmente para as pessoas".

Alerta que "se se mantiver o atual cenário de juros baixos, o investimento imobiliário é interessante e a reabilitação e renovação das cidades será uma realidade". Acrescenta que "a reabilitação será uma realidade porque o espaço das cidades está a ficar consolidado e deixa de haver terrenos livres para novas construções", destaca.

A JFS está a promover a reabilitação de prédios tanto para arrendar como para a venda final. Na sua opinião, a decisão sobre o uso final dos edifícios depende de fatores que têm a ver com a localização dos edifícios



A JFS – Sociedade de Construção Joaquim Ferreira dos Santos nasceu no Porto, nos anos 20, e ficou ligada à construção de algumas das mais emblemáticas obras públicas e privadas construídas nas últimas décadas, especialmente nesta cidade

e da relação custo-benefício.

"Se o edifício estiver localizado numa zona consolidada da cidade, a

opção pelo arrendamento pode ser interessante", diz.

Joaquim Ferreira dos Santos, que

assume também a vice-presidência da AICCOPN, destaca as alterações que as empresas sofreram nos últimos anos, que as "obrigou a terem custos mais baixos e estruturas mais leves".

Alerta que "nós temos de ter consciência que, tendo um défice orçamental grande, não haverá muitas possibilidades de grandes investimentos públicos. Terão de se encontrar outras alternativas para esses investimentos que poderão ser obti-

das, por exemplo, através da criação e manutenção dos já existentes incentivos ao investimento de privados e programas europeus como o já referido Casa Eficiente, que a Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário (CPC) está a implementar".

Em relação ao papel do investimento estrangeiro na dinamização do imobiliário nacional, Ferreira dos Santos destaca o facto de, neste momento, a facilidade de transportes permitir que este chegue a todo o país. "O investimento estrangeiro começa por apostar especialmente nas capitais e depois espalha-se por outras localidades". Esta situação verifica-se também em Portugal, onde a facilidade de transporte está a permitir que o investimento chegue a outras cidades, para além da capital.

De acordo com o responsável, a JFS fatura, em média, três a quatro milhões de euros anuais. "Contudo, já faturamos 30 milhões de euros e tivemos, no passado, um máximo de 800 trabalhadores", destaca. Neste momento tem 25 trabalhadores, constituído especialmente por engenheiros, encarregados de obras e operários especializados que fazem a gestão das obras e o controlo dos subcontratos.



do António e Faro. Individualmente, executou a reabilitação da escola do Bairro do Cerco, no Porto.

A JFS construiu e está a promover, em associação, o edifício Rio Douro, em Massarelos, "um edifício residencial topo de gama", e com uma excelente localização e vista para o rio.

"Tem havido um bom ritmo de vendas, incluindo a clientes de outros países: Espanha, França, Brasil e Estados Unidos", destaca. "A construção do edifício apanhou a fase mais deprimida do imobiliário, contudo, neste momento, faltam poucas frações para venda", refere.

Entrevista

Reis Campos eleito para novo mandato

Afirmar a AICCOPN como uma verdadeira marca representativa do setor e das empresas

Reis Campos, eleito para novo mandato à frente da AICCOPN, assume a retoma do investimento público, a consolidação do mercado imobiliário, a par do apoio à internacionalização das empresas, como as grandes prioridades para o setor e para o país, que é necessário reafirmar e defender.



Reis Campos alerta que o Governo não pode ignorar a situação do setor, e para além da ação fiscalizadora que lhe compete, deverá alterar a Lei dos Alvarás.

Quais são os principais desafios para levar a cabo neste próximo mandato?

O setor hoje está diferente, consequência das dificuldades extremas que as empresas enfrentaram nos últimos anos. Reestruturaram-se, redimensionaram-se, adquiriram novas competências, especializaram-se, consolidaram processos de internacionalização e viram na sustentabilidade e na reabilitação urbana novas oportunidades de desenvolvimento da sua atividade. Tendo em conta esta realidade, iniciámos o novo mandato assumindo a retoma do investimento público, a captação do investimento privado e a consolidação do mercado imobiliário, a par do apoio à internacionalização das empresas, como grandes prioridades para o setor e para o país, que é necessário reafirmar e defender. De uma forma transversal, é necessário que o Estado cumpra o seu papel. Tem de planejar, investir e transmitir confiança, pois sem confiança não há investidores. Estas são premissas essenciais para que em Portugal, à semelhança do que acontece na restante Europa, a construção e o imobiliário possam continuar a ser o grande motor do investimento e, consequentemente, do crescimento económico e do emprego. Por outro lado, outro dos nossos desafios passa pela afirmação da AICCOPN como uma verdadeira «marca» representativa do setor e das empresas. Evidenciar as competências dos associados, distinguindo-os de todos os que operam de forma ilegal no mercado, é um dos nossos objetivos. O «Constru+», o «GPC – Global Portuguese Construction», o «R.U.-I.S. – Reabilitação Inteligente e Sustentável» são exemplos de marcas distintivas com as quais a Direção quer assegurar mais negócio aos associados, potenciar o trabalho em rede e promover, seja no mercado interno, seja no mercado externo, as empresas portuguesas de construção.

Quais as consequências já identificadas pela AICCOPN do facto de haver empresas a trabalhar sem estarem devidamente habilitadas?

Estão em causa situações de trabalho clandestino e de concorrência desleal. Ou seja, tal como temos vindo a denunciar, pessoas e entidades que, ao não terem validado, ao não pagarem os salários devidos aos trabalhadores, ao não pagarem os impostos e à segurança social, ao não disporem de serviços de segurança e de medicina no trabalho, entre outros aspetos, desvirtuam totalmente o mercado. O Governo não pode ignorar esta realidade e, para além da ação fiscalizadora que lhe compete, deverá alterar a Lei dos Alvarás, a qual foi demasiado permissiva, sobretudo no que se refere às obras particulares e, ao mesmo tempo, trabalhar com as associações, como é o caso da AICCOPN, que, estando perto do tecido empresarial, poderá assegurar que os seus associados atuem dentro do sistema legal.

De que forma os privados vão conseguir aceder aos incentivos previstos na Casa Eficiente?

O Programa Casa Eficiente é uma linha de financiamento que irá disponibilizar o acesso a empréstimos em condições muito favoráveis, para a realização de um conjunto muito alargado de obras de melhoria do desempenho ambiental das casas e edifícios maioritariamente habitacionais, em especial em matéria de eficiência energética e hídrica. Destinam-se a todo o tipo de proprietários, independentemente da sua dimensão e localização geográfica, ou seja, está orientado para a generalidade dos particulares, dos condomínios e empresas. Esta abrangência nas tipologias de intervenção e de beneficiários é precisamente a característica mais inovadora do Programa. Será disponibilizado um portal "Casa Eficiente", no qual, para além da informação relevante e de um diretório de empresas que poderão realizar as obras, poderão ser validadas, de forma desmaterializada, as condições técnicas relativas à candidatura.



Entrevista

ANA AFONSO, DOCENTE DA ESCOLA DE DIREITO DA UNIVERSIDADE CATÓLICA - PORTO

“São necessárias políticas legislativas eficientes capazes de revitalizarem o mercado do arren

Para aumentar a oferta de arrendamento para habitação será necessário que se concedam incentivos fiscais que tornem este sector mais atraente do que a oferta para turismo.

Indispensável, considera a docente da Católica Porto, é que exista estabilidade legislativa e garantia de processos judiciais ou extrajudiciais justos, mas eficazes de modo a cimentar a confiança de proprietários e investidores.

A deputada Helena Roseta considera que “o mercado do arrendamento urbano entre nós está, por assim dizer, ‘avariado’, pelo que são necessárias medidas que dinamizem o mercado de arrendamento e possam contribuir para aumentar a confiança”. Partilha desta opinião?

O designado fenómeno de «vinculismo arrendatício» caracterizado essencialmente pelo bloqueio de rendas e pela imposição da prorrogação do contrato ao senhorio vigorou durante quase todo o século XX. Só em 1990 veio prever-se a possibilidade de se celebrarem contratos de arrendamento com duração determinada (cinco anos) e apenas em 1995 se estendeu esta possibilidade aos arrendamentos para comércio e indústria. A excessiva ingerência

Ana Afonso considera que “há, claramente, em Portugal uma preferência pela aquisição de casa própria em detrimento do arrendamento”

dos poderes públicos no regime do contrato de arrendamento levou a que os proprietários evitassem este mercado e acabou por voltar-se contra aqueles que queria proteger. Sim, são necessárias políticas legislativas eficientes, capazes de revitalizarem o mercado, e estáveis de modo a criar a dita confiança. Não creio que as projetadas alterações ao regime do arrendamento urbano, recentemente aprovadas na Assembleia da República, sirvam esta finalidade.

O período de crise do imobiliário criou um mercado de arrendamento artificial, devido à dificuldade em comprar casa?

Há, claramente, em Portugal uma preferência pela aquisição de casa própria em detrimento do arrendamento. Algumas causas são conjunturais (falta de oferta de arrendamento acessível; estímulo do crédito à habitação), mas indiscutivelmente o valor económico da propriedade é mais elevado do que o arrendamento e, por isso, essa opção é preferida e continua a ser assim. Dinamizar o mercado de arrendamento é um dos objetivos da «Estratégia nacional para a habitação» com o fim de reduzir o endividamento das famílias. Concluiu-se que em Portugal não há um défice habitacional, mas antes dificuldades no acesso à habitação. A par desta realidade está uma outra que é a atratividade que a opção arrendamento tem para satisfazer o interesse da mobilidade pessoal e profissional.

O que deveria ser feito para estimular o mercado do arrendamento?

Alcançar um equilíbrio que permita satisfazer os interesses de proprietários e inquilinos constitui um difícil problema de política legislativa. Os interesses do arrendatário pedem estabilidade na relação contratual (prazos de duração mínima, direito de preferência na venda do imóvel), mas também flexibilidade (possibilidade de sair do contrato antes do fim do prazo sem penalização ou de o poder subarrendar) e acessibilidade (rendas adequadas ao rendimento familiar). Para que o proprietário esteja disposto a ar-



rendar é preciso que lucre com a exploração arrendatícia, o que equivale a que lhe seja reconhecida a possibilidade de cobrar uma renda de um montante suficientemente elevado para superar os custos com a reparação do imóvel, o montante dos impostos e outras despesas. Além disto, o proprietário deve poder confiar no funcionamento eficiente do procedimento de evicção ou despejo em caso de falta de cumprimento pelo arrendatário.

O controlo do aumento da renda poderá ser uma política efi-

ciente da perspetiva de assegurar estabilidade e acessibilidade ao arrendatário e preferível ao controlo do prazo de duração do contrato: o senhorio não teria interesse em extinguir o contrato e arrendar a outro desde que o arrendatário cumprisse as suas obrigações. Contudo, o controlo da renda não pode impedir a rentabilidade do senhorio sob pena de este abandonar o mercado a favor de outros sectores mais rentáveis, como, no caso de Portugal, o turismo. Para aumentar a oferta de arrendamento para habitação será necessário

Conceito vago de loja com valor históricas

Ana Afonso, especialista em Direito Imobiliário da Universidade Católica do Porto destaca que o objetivo de promover programas municipais de apoio a estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local é de saudar. Todavia, impor aos senhorios por mais cinco anos a manutenção dos contratos celebrados com os arrendatários que exploram estas lojas sem qualquer benefício ou contrapartida já não se me apresenta digno de aplauso, sobretudo tendo em conta o carácter vago dos conceitos de «loja com valor histórico» e «estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local». Não se trata de ceder ao apelo do «vil metal», mas sim de fazer respeitar regras de justiça comutativa.

tes damento”

que se concedam incentivos fiscais que tornem este sector mais atraente do que a oferta para turismo. Ou subsidiar a reparação dos imóveis com o compromisso de se afetarem à habitação. Indispensável é que exista estabilidade legislativa e garantia de processos judiciais ou extrajudiciais justos, mas eficazes de modo a cimentar a confiança de proprietários e investidores.

Na sua opinião era importante criar medidas que permitissem que cada vez mais famílias não tivessem que abandonar os bairros onde nasceram, ou considera que deve deixar-se o mercado funcionar?

Atualmente, não se acredita que um funcionamento completamente livre do mercado produza um resultado justo. É sempre necessário introduzir correções que sirvam os interesses da justiça comutativa e distributiva. Dito isto, não creio que a fatura da justiça social e da resolução de problemas pessoais deva ser apresentada ao senhorio. Não permitir ao senhorio recuperar a disposição do seu imóvel constitui intolerável ingerência no exercício do direito de propriedade.

Qual é a sua opinião sobre as recentes alterações ao NRAU e que consequências vão ter sobre o mercado imobiliário?

Na medida em que afetam a confiança dos proprietários – afinal ao contrário do que estes podiam legitimamente esperar o processo de transição para o novo regime não se completa neste ano de 2017, mas é adiado por mais cinco anos, quando estejam em causa contratos celebrados com arrendatários colocados em posição de especial debilidade (carência económica, idade avançada, deficiência, ou, no caso de arrendamento para fim não habitacional, atividades de baixo rendimento ou com interesse histórico e social) – não servem o interesse da dinamização do mercado.

As alterações, especialmente no aspeto relativo às obras nos prédios, podem vir a ter consequências sobre a reabilitação das cidades?

Tornar mais onerosa e complexa para o senhorio a extinção do contrato para realização de obras de remodelação ou restauro profunda não constitui estímulo à realização de requalificação urbana à conta daqueles.

Notícias

LOJA ERA AUMENTA VENDAS

Portugueses são os principais investidores na compra de casas de férias em Vila Nova de Milfontes

Os portugueses são os principais clientes de casas de férias em Vila Nova de Milfontes. De acordo com Cristina Caetano, diretora comercial da loja ERA Vila Nova de Milfontes, cerca de 80 a 85% são clientes portugueses que procuram especialmente casas de segunda habitação. “Os portugueses querem casas muito perto da praia”, diz. Por seu lado, os estrangeiros que rumam a esta zona turística alentejana, “procuram sobretudo imóveis, com terrenos, isolados, como é o caso das quintinhas”.

Contudo, esclarece Cristina Caetano, a maior dificuldade é conseguir satisfazer esta procura, tendo em conta a oferta de habitação que existe na vila. “Estamos muito mal em relação à oferta. O que existe são imóveis usados, apartamentos e moradias, para reabilitar, mas que são insuficientes para satisfazer a procura”, destaca.

Acrescenta, “precisamos de habitação nova de forma a colmatar esta falha de oferta”. Na sua opinião, há algumas zonas onde a autarquia poderá permitir o avanço de projetos urbanísticos, embora a expansão da construção nesta zona esteja condicionada pelo parque natural alentejano.

Preços das casas são elevados

As excelentes condições desta zona permitem que a procura de casa seja grande, contudo, este facto, leva também a que os preços das casas sejam altos. Na opinião de Cristina Caetano, “os clientes ficam admirados porque os preços das casas aqui são mais altos que em certas zonas do Al-



Moradia com dois pisos independentes, em Vila Nova de Milfontes. Tem 144.54 m2 de área, quatro quartos, três casas de banho, vista rio e mar, e custa 390.000€

garve”. Acrescenta, “um T2 usado, a precisar de obras, com áreas médias de 80/90 m2, custa 85 a 90 mil euros”.

A procura existente concentra-se maioritariamente nos apartamentos T2 e nas moradias de dois quartos e sótão, que permite o aproveitamento para um ou dois quartos.

A procura, curiosamente, incide nas mesmas tipologias. Por isso, quando algumas frações ficam disponíveis são rapidamente absorvidas.

No caso de quintas e herdades, a loja ERA de Vila Nova de Milfontes tem uma carteira de clientes para este tipo de produtos.

A aquisição de casas para colocar no mercado residencial turístico



co é uma realidade que aumentou significativamente, especialmente desde os meados do ano passado. Neste caso, refere, a procura incide especialmente sobre as casinhas típicas desta região que são recuperadas e colocadas no mercado do arrendamento turístico. Uma procura que, segundo a responsável comercial, é protagonizada especialmente pelos investidores nacionais.

“Temos uma equipa competitiva, mas saudável”

“Nos primeiros dois anos não foi fácil”, diz Cristina. Na sua opinião, recrutar uma equipa constituída por pessoas com talento, formar essa equipa, foi o maior desafio dos responsáveis da loja ERA Vila Nova de Milfontes. Mas os últimos dois anos provam que esse desafio foi superado. “Neste momen-

to temos duas equipas comerciais, com um total de nove agentes, liderados por mim e pelo meu colega João Ferreira”, destaca.

Na sua opinião, “somos uma verdadeira equipa, onde há competição, mas que é muito saudável”. Acrescenta, “temos um grande espírito de ajuda, e de partilha e espero que isso não se perca. Se for necessário alguém substituir um colega numa visita, não temos qualquer problema em fazê-lo”, diz.

Na sua opinião, este facto permite que agora cada agente conheça muito bem a sua zona e permite um trabalho muito mais profissional. “Conseguimos identificar e selecionar a oferta existente na vila e também no espaço rural e assim concretizar um maior número de operações”.

De acordo com Cristina Caetano, esse facto permite que nos últimos dois anos tenham vindo a crescer cerca de 300%, ao ano.





Notícia

Valor de venda era de oito milhões de euros

Novo Banco vende edifício do Colégio dos Maristas a empresário das inspeções automóveis

Elisabete Soares
elisabetssoares@vidaeconómica.pt

O edifício do Colégio dos Maristas, localizado na Avenida da Boavista, no Porto, foi vendido, no final de 2016, a um empresário do ramo das inspeções de automóveis.

O edifício, que foi até há pouco tempo sede do private banking do ex. Banco Espírito Santo, tendo passado para o universo do Novo Banco, foi vendido à empresa Ipvov Portugal – Sociedade Portuguesa de Inspeções Técnicas Automóveis, Lda., sediada em Arvore, Vila do Conde, e que pertence a José Fernando Teixeira da Silva. O imóvel, classificado de Monumento de Interesse Público, foi colocado à venda por oito milhões de euros, e tudo indica que o preço final rondou os sete milhões de euros. Contudo, o valor final de venda não foi confirmado, nem pelo empresário, nem pelo Novo Banco.

O empresário que tem, atualmente, nove centros de inspeção automóvel, localizados no Norte do país, confirmou ao Imobiliário a compra do imóvel, alertando, contudo, ser ainda cedo para falar dos pormenores da aquisição. “Compramos o imóvel para rentabilizar e, neste momento, não temos nenhum projeto”.

Embora no mercado seja referido que o imóvel se destina à sede da



O edifício do Colégio dos Maristas encontra-se num plano recuado em relação à Avenida da Boavista, separado desta por um muro gradeado.

empresa, Fernando Teixeira, descarta essa situação, salientando que, neste momento, já receberam uma proposta de aquisição. Contudo, segundo o empresário, ainda é cedo para decidir o que fazer com o imóvel.

Em relação à atividade o empresário confirma que a intenção é aumentar o número de centros de inspeção detidos pela sociedade,

embora não confirme que o objetivo seja atingir os 30 centros, como é conhecido no mercado. “Estamos a expandir e queremos conquistar mercado”, destaca.

Para além da sociedade Ipvov, Fernando Teixeira detém as sociedades Inspauto e Inспенordeste, com vários centros localizados, especialmente, na região do Grande Porto.

O edifício dos Maristas, como ficou conhecido, recebeu obras profundas de restauro no valor de cinco milhões de euros, a cargo dos arquitetos António Portugal Mendonça e Manuel Amorim Reis, antes de ser ocupado pela dependência de private banking, do ex. Banco Espírito Santo.

O edifício do colégio de rapazes

O edifício do Colégio dos Maristas encontra-se num plano recuado em relação à Avenida da Boavista, separado desta por um muro gradeado. É um imóvel neoclássico, cuja construção se enquadra na arquitetura civil do século XIX, que caracterizou as novas artérias da cidade, como era, à época, a Avenida da Boavista.

Desconhece-se, contudo, o autor do projeto, embora seja provável que tenha sido o arquiteto Joel da Silva Pereira.

O edifício esteve desocupado entre 1910 e 1926, acolhendo, então, o colégio de Nossa Senhora do Rosário, até 1958. Entre 1959 e 1991 aí se manteve o Colégio dos Maristas. Após as referidas obras profundas de restauro, possivelmente a cargo já do grupo BES, foi ocupado pelo private banking, e assim continuaria, possivelmente, se este não fosse intervenção pelo Estado.

Privados compram e recuperam edifícios emblemáticos

Em pouco mais de três a quatro anos a Avenida dos Aliados e várias artérias da cidade do Porto espelham a revolução que acontece quando há dinheiro, sobretudo privado. A renovação nesta avenida começou pela reconstrução do emblemático edifício do hotel Intercontinental. Seguiram-se outros, alguns já em fase de obras, como o edifício do ex. Comércio do Porto, a Pensão Monumental, o edifício Axa, a ex. sede do FCP, apenas alguns dos casos que em breve vão transformar a imagem desta emblemática zona da cidade.

Mas a transação de grandes edifícios por parte de privados é visível também na Rua do Bonjardim, onde em breve a renovada Brasileira abrirá portas transformada num hotel de cinco estrelas.

Também a conhecida Rua Sá da Bandeira é o local onde nos últi-

mos meses se tem registado mais transações de edifícios, uns emblemáticos, outros nem por isso. É o caso do edifício Emporium, um bonito imóvel de habitação e escritórios, conhecido porque no R/C funciona a Confeitaria Cunha, que era propriedade da RAR Imobiliária. Bem perto, na mesma rua, no gaveto com a Rua da Firmeza e a Rua do Bolhão, a EDP vendeu, recentemente, o edifício dos antigos escritórios e que vai ser transformado num hotel Ibis, por um investidor francês. Curiosamente o hotel vai desenvolver-se a partir do segundo piso, já que o primeiro piso continuará como escritórios e o R/C, de proprietários diferentes, como lojas de comércio.

A EDP, conseguiu nos últimos meses concretizar outras vendas, como é o caso do palácio Bijou, na Rua Alexandre Herculano, um bonito exemplar da art decó.



A este movimento não escapou a venda do edifício da Faculdade de Farmácia, em Cedofeita, por parte da Universidade do Porto, e que está a ser transformado num bonito edifício de habitação.

A este movimento não escapou a venda a uma sociedade, detida em parte pelo grupo Ferreira, do edifício da Faculdade de Farmácia, em

Cedofeita, por parte da Universidade do Porto, e que está a ser transformado num bonito edifício de habitação.