



Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica, nº 2038, de 19 julho 2024, e não pode ser vendido separadamente.

Manuel Tereso, presidente da Fenache afirma:

## Fenache aguarda que o Governo crie as condições para que a construção cooperativa avance

Pág. IV



Fundão e Pinhel monitorizam casas para melhorar qualidade de vida

Pág. III

Avenue investe 150 milhões em novo projeto misto na Avenida Fernão Magalhães no Porto

Pág. VII

Teixeira Duarte promove edifício Vintage 18 com 80 apartamentos e preços a partir dos 350 mil euros

Pág. VIII



NOTÍCIA

# Governo recupera regime fiscal dos residentes não habituais

Em causa está um novo regime de atração de talento, apelidado de IFICI+, que é uma das 60 medidas apresentadas pelo Governo no pacote para dinamizar a economia, e tem por base o antigo regime para os residentes não habituais.

O regime fiscal dos residentes não habituais vai ser reintroduzido, através de uma portaria, pelo que não será necessário passar pelo parlamento, avançou o ministro das Finanças.

Em causa está um novo regime de atração de talento, apelidado de IFICI+ e tem por base o antigo regime para os residentes não habituais.

Em causa está um novo regime de atração de talento, apelidado de IFICI+, que é uma das 60 medidas apresentadas recentemente pelo Governo no pacote para dinamizar a economia, e tem por base o antigo regime para os residentes não habituais.

“O Governo anterior, no Orçamento do Estado para 2024, criou uma norma no estatuto dos benefícios fiscais”, recordou Joaquim Miranda Sarmento, na conferência de imprensa após o Conselho de Ministros, enquanto o executivo vai agora regulamentar a medida através de uma portaria.

“Vamos regulamentar através de uma portaria essa norma, abrangendo exclusivamente os rendimentos de categoria A e B, que passarão a ter uma taxa de 20% para não residentes que passem a residir em Portugal e que não tenham residido nos últimos cinco anos nem estejam neste mo-



mento a beneficiar do anterior regime que foi criado em 2009”, disse o ministro das Finanças.

O ministro das Finanças já tinha falado sobre esta medida numa entrevista ao Fi-

nancial Times, publicada na última semana, onde sinalizou que “vai excluir dividendos, mais-valias e pensões, o que era um problema entre Portugal e países como a Finlândia ou a Suécia”. ■

BREVE

## Preços das casas para venda estão 80% mais altos



Num novo estudo focado na comparação entre a procura vs a oferta, o Imovirtual refere que ao longo dos meses de abril, maio e junho. O portal analisou a diferença entre o preço médio anunciado de venda das casas e os valores médios que as pessoas procuraram, no mesmo.

A nível nacional, o valor anunciado das casas para venda está 80% mais elevado do que o valor procurado. Nos meses em análise, o preço médio anunciado de oferta é 360.000€, sendo que as pessoas procuram por casas no valor médio de 200.000€.

Porto (66.67%) e Faro (62.33%) são os distritos com maior discrepância entre os preços anunciados no mercado e os valores procurados pelos utilizadores. No Porto, estes procuram casas por 225.000€ e o valor anunciado é, em média, 375.000€ e em Faro, procuram por 300.000 € e o valor anunciado de oferta está em 487.000€.

Bragança (9.09%) e Portalegre (11.76%) são os distritos em que a diferença entre os valores da oferta e procura é mais reduzida. ■

CONSULTÓRIO JURÍDICO

## Habitação colaborativa: papel das cooperativas de habitação



Clélia Brás  
Sócia coordenadora de Imobiliário, da PRA - Raposo, Sá Miranda & Associados - Sociedade de Advogados

A habitação colaborativa, ou *co-housing*, tem emergido como uma solução inovadora e sustentável para os desafios habitacionais contemporâneos. Este modelo de habitação enfatiza a colaboração, a partilha de recursos e a construção de comunidades mais interligadas e coesas. As Cooperativas de habitação, em particular, desempenham um papel crucial na promoção e implementação deste conceito.

Vem-se verificando que o modelo pela habitação colaborativa está a crescer no nosso país considerando a crise da habitação, mas este modelo é também, por assim dizer, outra forma de estar em sociedade, que assenta na importância do coletivo, na criação de laços sociais e da resposta solidária aos problemas.

Pois, a habitação colaborativa envolve a criação de comunidades onde os residentes partilham espaços e recursos comuns, ao mesmo tempo que mantêm a privacidade em suas unidades individuais. Este modelo promove a interação social, a cooperação e a sustentabilidade.

No que concerne às Cooperativas de Habitação estas, funcionam com base no princípio da propriedade coletiva. Em vez de os indivíduos possuírem suas próprias casas, eles possuem uma participação na cooperativa, que, por sua vez, detém a propriedade do imóvel. Este modelo facilita a aquisição e manutenção de imóveis, pois os custos são partilhados entre os membros. Além disso, as decisões são tomadas de forma democrática, garantindo que a voz de cada membro seja ouvida e respeitada.

Assim as Cooperativas de Habitação frequentemente conseguem manter os custos mais baixos devido à ausência de lucros especulativos. A renda gerada pela

Cooperativa é reinvestida na manutenção e melhoria do empreendimento, beneficiando diretamente os moradores. Este modelo também facilita o acesso a financiamentos e apoios governamentais, que muitas vezes são difíceis de obter para proprietários individuais.

As Cooperativas de habitação são, portanto, pioneiras na promoção de estilos de vida sustentáveis, pois a gestão coletiva permite a implementação de práticas sustentáveis que podem ser inviáveis para proprietários individuais. Isso inclui, por exemplo, o uso de energias renováveis, a implementação de sistemas de reciclagem, a criação de jardins comunitários e a construção de edifícios energeticamente eficientes, etc.

O modelo cooperativo é altamente flexível e pode ser adaptado a diversas necessidades. Existem cooperativas que atendem, entre outros, famílias, estudantes, profissionais jovens e idosos. Cada cooperativa pode definir os seus

próprios objetivos e prioridades.

Apesar dos muitos benefícios, as Cooperativas de Habitação enfrentam hoje desafios, como a necessidade de financiamento inicial e a complexidade da gestão coletiva. No entanto, com o crescente apoio de políticas públicas e o aumento da conscientização sobre os benefícios da habitação colaborativa, as cooperativas têm vindo a deter um papel único de moldar o futuro da habitação urbana.

As Cooperativas de Habitação são fundamentais para a promoção da habitação colaborativa, pois estas cooperativas não só melhoram a qualidade de vida dos seus membros, como também contribuem para a construção de comunidades mais coesas e resilientes. Num país onde os desafios habitacionais são cada vez mais complexos, as Cooperativas de Habitação oferecem uma visão de futuro baseada na cooperação, na solidariedade e na sustentabilidade. ■



## NOTÍCIA

## Fundão e Pinhel monitorizam casas para melhorar qualidade de vida

Uma equipa multidisciplinar da Universidade da Beira Interior (UBI) vai instalar dispositivos em casas nos concelhos do Fundão e de Pinhel para recolher informações que permitam tomar medidas para melhorar a qualidade de vida das pessoas e prevenir doenças.

De acordo com a Lusa, as casas-piloto vão ter aparelhos para monitorizar substâncias nocivas no interior e desenvolver soluções que permitam, por exemplo aos municípios, tirarem conclusões e tomarem decisões.

O projeto Rural Things prevê que residências em locais isolados estejam equipadas com um sistema tecnológico integrado, que inclui sensores de dióxido de carbono, de temperatura, humidade e de medição do gás radão, para recolher dados sobre as condições de habitabilidade.

O coordenador da investigação, Bruno Silva, refere que a intenção é ter elementos que permitam tomar medidas em tempo útil, com base em dados concretos, que possam contribuir para a prevenção de doenças, como gripes, cancro do pulmão ou outras patologias, como as associadas à concentração de gás radão (gás radioativo que emana de rochas e solo e tende a concentrar-se em espaços fechados).

O professor e investigador na universidade localizada na Covilhã, distrito de Castelo Branco, referiu que a região está “na zona vermelha do gás radão, com uma população muito pouco informada sobre este problema”, e acrescentou que “o simples hábito de abrir as janelas, de arejar as casas, pode prevenir” os efeitos do gás radioativo de origem natural.

Segundo Bruno Silva, o despovoamento do interior do país e a existência de casas rurais e remotas, muitas vezes de difícil acesso e onde não é fácil recolher informação, foi outro dos motivos para se avançar com a investigação.

O estudo, que inclui professores do departamento de Engenharia Informática, um de Engenharia Civil e Arquitetura e uma de Física, vai decorrer até 2025, altura em que se prevê que existam conclusões e decisões que melhorem a qualidade de vida das pessoas.

De acordo com o coordenador, o Fundão, no distrito de Castelo Branco, foi escolhido por ser “um meio rural urbano, com uma forte predominância tecnológica no concelho”, enquanto Pinhel, no distrito da Guarda, é “muito rural, com pouco urbano e mais envelhecido”.



O projeto Rural Things prevê que residências em locais isolados estejam equipadas com um sistema tecnológico integrado, para recolher dados sobre as condições de habitabilidade.

Bruno Silva adiantou que foi pedido a cada município que indique 50 casas para desencadear o processo de participação no projeto-piloto, depois de uma primeira fase em que os responsáveis construíram os sistemas, fizeram a análise de requisitos e engenharia de ‘software’.

PUB

## ANOS DE SOLIDEZ NO MERCADO

A **STRUCTURE VALUE** é uma das empresas líderes em avaliação imobiliária, temos uma sólida posição no setor, com experiência e dezenas de milhares de avaliações já efetuadas. Temos cobertura nacional, ou seja, avaliamos o seu ativo em qualquer ponto do país.



**STRUCTURE VALUE**  
ESPECIALISTAS EM AVALIAÇÃO



[structurevalue.com](https://structurevalue.com)



## ENTREVISTA

Manuel Tereso, presidente da Fenache

# Fenache aguarda que o Governo crie as condições para que a construção cooperativa avance

**Em entrevista, Manuel Tereso destaca que nos últimos quatro/cinco anos o Governo, através do Programa Nacional de Habitação e do Mais Habitação, deu alguns sinais de querer criar condições para que as cooperativas avançassem.**

Qual o ponto de situação das cooperativas em Portugal?

Nas duas últimas décadas as cooperativas de habitação viram-se confrontadas com três grandes constrangimentos, a falta de terrenos para promoção de habitação a custos controlados, a falta de financiamento públicos para as suas obras, o que as obrigou a recorrer à banca comercial para o efeito e a crise bancária de 2008 que impediu a banca de continuar a financiar as obras das cooperativas e também os seus cooperadores. Perante este acumular de constrangimentos a maioria das cooperativas deixou de ter atividades de promoção de habitação, ficando a atuar exclusivamente na gestão dos seus equipamentos sociais e dos condomínios constituídos nos edifícios por si construídos e outras atividades complementares, como sejam o apoio à infância e a jovens, aos idosos e às atividades culturais e desportivas.

Nos últimos quatro/cinco anos o Governo, através do Programa Nacional de Habitação e do Mais Habitação deu alguns sinais de querer criar condições para que as cooperativas se envolvam na promoção

de propriedade coletiva para arrendamento, através da cedência de terrenos e criação de linhas de financiamento para o efeito, estando ainda tudo numa fase muito embrionária.

**O modelo de propriedade individual, que permitiu às cooperativas terem construído cerca de 160.000 fogos nos últimos cinquenta anos, permite a participação dos cidadãos na resolução das suas carências habitacionais.**

**A autarquia de Lisboa tem mostrado algum interesse em avançar?**

Em Lisboa o panorama não é diferente e regista-se apenas a intenção da CML querer concursar, junto das cooperativas existentes ou a serem criadas, terrenos com projeto aprovados para cinco pequenas intervenções (entre 12 e 23 fogos cada), noutras tantas freguesias da cidade.

Também aqui estamos num processo muito embrionário, aguardando com interesse a publicação dos concursos e as condições do respetivo caderno de encargos.

**Estão satisfeitos com as novas medidas, fazem a diferença?**

A lei 56/2023 veio possibilitar a cedência de terrenos e criação de linhas de financiamento para que as cooperativas construam empreendimentos de propriedade coletiva para arrendamento aos seus membros.



É uma modalidade para a qual, em território nacional, não temos experiência nem modelos a seguir, por isso é todo um novo paradigma que, como aliás a lei prevê, têm de ser objeto de projetos piloto para aferir a sua sustentabilidade, o que levará tempo para ser avaliado.

**Qual é a situação atual?**

Lamenta-se que o Governo não garanta terrenos e financiamentos para empreendimentos cooperativos em propriedade individual, com medidas de proteção contra a especulação, aliás já previstas nos concursos que a Câmara Municipal de Lisboa irá lançar para os seus terrenos a serem cedidos às cooperativas.

O modelo de propriedade individual, que permitiu às cooperativas terem cons-

truído cerca de 160.000 fogos nos últimos cinquenta anos, permite a participação dos cidadãos na resolução das suas carências habitacionais, alocando para o efeito as suas pequenas poupanças, complementadas com o recurso a crédito bancário, se a isto acrescentarmos medidas de proteção do interesse público destas promoções estaremos a trabalhar de forma sustentada para a criação de um parque de habitação de interesse público para responder às necessidades habitacionais dos nossos concidadãos.

**Quais as perspetivas para o futuro?**

O futuro das cooperativas de habitação que atuam no mercado da habitação a custos controlados, depende sempre de três premissas: terrenos a custos enquadrados com os valores máximos das habitações (venda ou arrendamento), financiamentos adequados ao fim e cooperadores interessados nos empreendimentos.

**Vê o panorama de forma positiva?**

As cooperativas recebem diariamente pedidos de adesão que só não são aceites por falta de 'matéria prima', pelo que esta premissa está naturalmente cumprida, ficam a faltar as respostas dos Municípios e do Estado para que as outras duas se cumpram. Só a pressão que o cidadão que não encontra resposta habitacional nos setores público e privado, faça sobre as autoridades centrais e locais, poderá obrigar ao cumprimento simultâneo daquelas três premissas e assim contribuir para o re-fomento do setor cooperativo habitacional e assim proporcionar à sociedade civil respostas para as suas necessidades. ■

## Cooperativa Vale Formoso avança com última fase

**A** Urbanização Cooperativa do Vale Formoso foi criada para promover o concurso de projetos para o loteamento municipal e execução das infraes-

truturas para 631 fogos e posteriormente acabou por promover mais 141 fogos para os membros de seis cooperativas, suas filiais. A urbanização quando concluída terá 772 fogos, comércio, equipamentos, uma creche e os espaços verdes mantidos pelos condomínios constituídos. Atualmente está em construção a última fase da urbanização (63 fogos, 2 comércios e uma creche) que se prevê estejam concluí-



dos em meados do próximo ano. Todos os fogos em construção estão contratualizados e sinalizados com os respetivos cooperadores, existindo uma lista com algumas dezenas de candidatas a alguma desistência futura.

De referir que a urbanização foi iniciada ainda no tempo em que Jorge Sampaio estava à frente da autarquia da capital, mas arrancou verdadeiramente já quando João Soares o havia substituído na presidência da câmara. Tratou-se de um "Bairro Novo, feito de raiz, bem urbanizado, com 677 fogos, lojas e uma localização invejada, com

vista para o rio Tejo e dois passos do Parque das Nações", segundo a informação da altura. Apesar dos tempos conturbados que o país viveu, sobretudo, entre 2008-2014, o grupo de cooperativas signatárias do projeto resistiu aos tempos da Troika, nunca tendo desistido da conclusão da urbanização e dos dois blocos que ficaram faltando. O primeiro, situado na zona norte da urbanização, junto à rotunda de intersecção da Avenida Marechal António Spínola e a Avenida Infante Dom Henrique, denominado - Parcela B - já está, entretanto, concluído. ■



## NOTÍCIA

## Mais de 26% da população portuguesa vive com humidade em casa

**E**m Portugal, 26,4% da população vive com humidade em casa e mais de 30% dos portugueses não consegue manter as suas casas suficientemente frescas no verão.

O mais recente barómetro Velux Healthy Buildings 2024 realizado pelo Buildings Performance Institute Europe (BPIE) revela informações significativas sobre a saúde e a eficiência dos edifícios na União Europeia. O oitavo barómetro foi alargado para incluir quatro tipos principais de edifícios: casas, locais de trabalho, escolas e hospitais, salientando a importância de edifícios saudáveis e as potenciais poupanças associadas à melhoria dos ambientes interiores.

Olhando para um panorama económico geral, na UE, por um lado, as pessoas têm dificuldades financeiras para gerir as faturas de energia, as rendas e as hipotecas - 30% dos agregados familiares com baixos rendimentos e 10% da população gastam mais de 40% do seu rendimento em custos relacionados com a habitação. Por outro, é também um enorme custo para a economia da UE suportar estes edifícios que estão a custar um valor estimado de 194 mil milhões de euros por ano em custos de cuidados de saúde e perda de produtividade. Para além das poupanças financeiras imediatas, os edifícios saudáveis oferecem benefícios a longo prazo, como a redução de impacto

### Renovação dos edifícios

De acordo com o referido barómetro, a renovação de um edifício público pode implicar 11,5% de retorno do investimento e ainda uma redução de 30% do impacto climático.



Apenas o setor dos cuidados de saúde poderia economizar mais de 45 mil milhões de euros por ano (cerca de 10% dos custos anuais dos cuidados de saúde na UE), através da implementação de medidas eficientes em todos os hospitais. Locais de trabalho mais saudáveis podem gerar um valor acrescentado bruto de 40 mil milhões de euros por ano para a economia europeia, por cada melhoria de 1% no desempenho dos trabalhadores.

Através de programas de renovação bem concebidos, seria possível criar de 200.000 a 500.000 empregos anuais na UE.

Se fossem efetuadas reparações gerais no parque habitacional ineficiente da UE, o custo seria recuperado em apenas dois anos e poderia poupar 194 mil milhões de eu-

ros em bens sociais equivalentes, incluindo uma redução de dias de doença ou visitas frequentes ao hospital.

**A renovação dos edifícios residenciais na UE, de acordo com as normas de eficiência energética, poderia poupar 44% da energia final para o aquecimento de espaços.**

A renovação dos edifícios residenciais na UE, de acordo com as normas de eficiência energética, poderia poupar 44% da energia final para o aquecimento de espaços.

O barómetro defende o aumento do investimento na renovação de edifícios. Estes investimentos são cruciais não só para realizar poupanças de energia, mas também para melhorar a saúde e o bem-estar geral dos ocupantes. Os investimentos em renovação devem colmatar um défice de 1,4 mil milhões de euros entre as taxas de renovação efetiva e as necessárias para alcançar a neutralidade climática. E é também crucial que os decisores políticos, os líderes da indústria e as partes interessadas priorizem as iniciativas da construção de edifícios saudáveis. Ao priorizar a melhoria das normas de construção, a UE pode obter benefícios significativos para a saúde, a economia e o ambiente. ■

## OPINIÃO

## Avaliação de projetos imobiliários: Modelos de *Discounted Cash Flow*



Vítor Osório  
Diretor Structure Value  
vosorio@structurevalue.com

**A**valiação imobiliária de projetos é fundamental, não só para a valorização do património, assim como também essencial para compreender e quantificar o potencial dum determinado ativo. Por isso, considero que a avaliação deste tipo de ativos reúne competências oriundas de vários quadrantes, ou seja, viabilidade urbanística, recolha de dados do mercado, modelo de avaliação financeira e testes de fiabilidade.

Neste artigo vou excluir a viabilidade urbanística, pois esse deve ser um pressuposto base para que este tipo de modelo seja aplicado, contudo é sempre importante aferir inicialmente através dos IGT disponíveis, da exequibilidade de um projeto e condições de viabilidade,

a menos que nos seja fornecido antecipadamente estudo prévio ou pedido de informação prévia. Exclui também a recolha de dados que será tratada em artigo futuro.

O foco é nos modelos de avaliação financeira utilizados e/ou convertidos para a avaliação imobiliária. Estes são assentes no critério do DCF (*Discounted Cash Flow*) que permite determinar o valor de mercado pela atualização dos fluxos de caixa gerados no decorrer do período temporal definido para o projeto.

Na avaliação de projetos através desta metodologia, deve ser analisado analiticamente o fluxo de caixa obtido em cada período/momento, porque os mesmos contribuem determinantemente para o valor do ativo. Sendo que a medida que nos indica o valor é denominada por VAL (Valor Atual Líquido), que calcula o somatório de todos os fluxos de caixa (positivos e negativos), que por sua vez são atualizados a uma determinada taxa de

retorno exigida pelo investidor ou em face do investimento inicial do mesmo.

Devo referir que, os modelos de fluxo de caixa descontado (DCF) são os mais utilizados na avaliação de projetos imobiliários, pois consideram as características do projeto, a projeção e estimativa das necessidades futuras de fluxos de caixa, assim como são há muito tempo os mais testados, devido a sua adequação à realidade na avaliação de ativos bem como de projetos imobiliários.

Contudo existem vários modelos de DCF, não obstante assentarem todos na mesma base, como o cálculo dos fluxos ao longo da vida útil estimada do projeto, o que vou referir leva em consideração os custos de investimento, a fase de produção e os fluxos de caixa livres (FCF - *Free Cash Flow*). Por isso o *Free Cash Flow to Firm* (FCFF) é também usado na avaliação de projetos, uma vez que estima os fluxos de caixa após despesas operacionais, impostos e investimentos de capital, *capex*,

necessários para criar crescimento futuro em ativos fixos e em capital circulante. O valor de mercado do projeto por esta metodologia corresponde ao valor residual (VR), uma vez que o mesmo tem implícito o reinvestimento dos resultados obtidos ou dividendos. Este valor é acumulado gradualmente e pertence a um dos componentes da receita, como o lucro líquido recebido, por isso o VR é muitas vezes também denominado por Valor Terminal. O FCFF é mais adequado para a avaliação de projetos em exploração, uma vez que os pressupostos consideram a operação em curso.

De salientar que o objetivo da avaliação para alguns investidores, não é apenas avaliar um determinado projeto e obter o valor de mercado do imóvel, mas comparar também o mesmo em relação a outros em análise com um investimento idêntico. ■



## NOTÍCIA

# Herdade da Barrosinha vai incluir turismo, habitação, comércio e lazer

O projeto da Herdade da Barrosinha, localizada no município de Alcácer do Sul, abrange uma área de cerca de dois mil hectares e propõe-se segmentar a propriedade em nove unidades de gestão operativa, com espaços reservados ao turismo, habitação, comércio e lazer.

**A alteração ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha delimita o número máxima de camas em 3500, contra as 8054 inicialmente previstas.**

O concurso de concessão do *masterplan*, a cargo dos gabinetes OODA e MASS-LAB, foi lançado depois de efetuadas as alterações ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, que delimita o número máxima de camas em 3500, contra as 8054 inicialmente previstas, de acordo com a notícia do Construir.

Com quase oito décadas de história (a Companhia Agrícola da Barrosinha foi fundada em 1947), a herdade estende-se



investimento de 600 milhões de euros. O projeto não resistiu à falência do seu promotor e a empresa proprietária do ativo acabou por ser integrada no Fundo Lazer,

da Barrosinha foi um dos sete imóveis que saíram do portfólio inicial do projeto.

Já em 2020 e 2021 o plano foi revisto, e as suas alterações estiveram em discussão pública na segunda metade de 2023, em virtude da necessidade de se adequar à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, bem como ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, de reduzir o número de camas e se harmonizar com o PDM de Alcácer do Sal.

O novo projeto da Companhia Agrícola da Barrosinha, que abrange cerca de 2 000 hectares, mantém a ocupação e a divisão em nove unidades de gestão operativa, mas reduz, para 3334, o número de camas afetos aos empreendimentos turísticos que ali vão surgir e que incluem um campo de golfe de 18 buracos, que será servido por unidade hoteleira de cinco estrelas (a única no projeto, já que os restantes unidades previstas são de quatro estrelas, de acordo com o quadro síntese que resultou das alterações). Para os arquitetos o desafio colocava-se com a preocupação com a preservação do património, natural, histórico e construído ao longo das várias décadas, e um programa, que apesar de ter eliminado muitas das camas, continua a manter as nove unidades de gestão operativa previstas em 2011. ■



desde a vila de Alcácer acompanhando para sul o início do montado alentejano.

O seu património é o reflexo das atividades que ao longo das décadas foram ali desenvolvidas, da produção de vinho, à pecuária, passando pela produção de arroz (de que o espólio industrial das antigas fábricas de descasque/embalamento de arroz faz adivinhar a dimensão), cortiça, pinha e caça.

Hoje, o projeto agroindustrial mantém-se vivo, assim como a hotelaria que ganhou novo impulso com a ampliação da unidade hoteleira de quatro estrelas de 17 para perto de 40 quartos em 2019.

Os planos de expansão datam de 2011, na altura com a aprovação do plano de Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha que previa a criação de novos hotéis, habitação, comércio e lazer e a criação de 8054 camas. O “Barrosinho Nature Farm Resort” recebeu inclusive o selo de Projeto de Interesse Nacional (PIN) e previa um

Imobiliário e Turismo, gerido pela ECS Capital, que em 2022 foi protagonista do projeto Crow, o maior negócio imobiliário realizado nesse ano. Contudo, a Herdade



## BREVE

## ERA atinge os 25 milhões de euros de faturação no seu melhor trimestre de sempre

A ERA Portugal acaba de divulgar os resultados da operação referentes ao 2º trimestre de 2024. Os principais indicadores evidenciam um crescimento significativo do negócio e, em alguns casos, foram mesmo batidos alguns recordes desde a entrada da marca no mercado português, afirma a rede de mediação.

De acordo com a informação, a faturação referente aos meses de abril, maio e junho deste ano ronda os 25 milhões de euros, o que representa o melhor trimestre de sempre da ERA em Portugal a nível deste indicador.

“Maio foi mesmo o melhor mês de 26 anos de história da ERA em Portugal, registando uma faturação de aproximadamente 9 milhões de euros.

Também junho de 2024 foi o melhor junho até à data, com cerca de 8,6 milhões de euros faturados, contrariando a habitual quebra de negócio verificada no início do verão”, refere.

Na análise ao 1º semestre, a ERA faturou cerca de 46 milhões de euros (+9% face ao último semestre do ano passado e +10% em relação ao período homólogo).

A tendência a nível de negócios reportados é estável face, por exemplo, a 2022, sendo que a diferença para o resultado deste ano deve-se, sobretudo, a um aumento relevante do *ticket* médio. Neste 2º trimestre, o preço médio rondou os 185 mil euros (+8,2% vs. trimestre anterior e +7,7% vs. período homólogo).

Os negócios reportados na rede ERA foram 5736 no 1º semestre (+ 5,2% vs. o período homólogo). Em particular no 2º trimestre, o total de negócios reportados foi 2983 (+8,4% em relação aos primeiros três meses do ano e +7,5% face ao mesmo período em 2023). No que respeita ao valor dos negócios reportados, o total do 2º trimestre rondou os 485 milhões de euros (+17,8% vs. período homólogo).

### A oferta continua a cair

O mercado regista uma queda nas angariações e no número de clientes vendedores, o que agrava a pouca oferta disponível em Portugal. O número de angariações do 1º semestre subiu +15% face ao período anterior, mas decresceu -9% face ao período homólogo. O 2º trimestre foi particularmente desafiante do lado da oferta, com uma descida de -3% na comparação com o trimestre anterior e -4% face ao período homólogo.

Quase todos os meses ficaram abaixo do período homólogo, com exceção de abril de 2024. O *ranking* de países de origem dos clientes compradores em Portugal manteve-se estável no 1º semestre, com Índia e Ucrânia a intrometerem-se no Top10. Contudo, 78% dos compradores da ERA no 1º semestre deste ano são portugueses. Este dado acentua o domínio dos cidadãos nacionais face ao período homólogo em 2023, no qual representavam 73% do total. ■



## DESTAQUE

## Avenue investe 150 milhões em novo projeto misto na Avenida Fernão Magalhães no Porto

Avenue, empresa de promoção e gestão de projetos residenciais e de escritórios, iniciou a comercialização do empreendimento Fernão Magalhães 127, localizado na avenida que homenageia este navegador português Fernão Magalhães, na cidade do Porto.

Com um investimento de 150 milhões, o Fernão Magalhães 127 conta com aproximadamente 49.000 m<sup>2</sup> de área residencial, comercial e de escritórios, e pretende contribuir para a revitalização de uma zona nobre da Invicta.

Este novo condomínio, que tem uma localização central e privilegiada, junto à estação de Metro do Campo 24 de Agosto, vai “distinguir-se pela implementação de soluções inovadoras, que unem tecnologia e sustentabilidade num condomínio preparado para o futuro”, refere a empresa em comunicado.

O projeto residencial conta com 334 apartamentos, com tipologias T0 a T3+1, distribuídos por quatro edifícios autónomos entre si e com entradas independentes.

Os apartamentos, com áreas entre os 35 m<sup>2</sup> e os 144 m<sup>2</sup>, foram concebidos pelo gabinete de arquitetura OODA. “Cada espaço privilegia a elegância, o conforto e a maximização das tipologias, tornando-as verdadeiramente funcionais. Nos pisos superiores, as varandas e os terraços do Fernão Magalhães 127, têm uma vista desafogada 360°: mar, rio, serra e cidade”, acrescenta o comunicado do promotor.

Com acabamentos, materiais e equipamentos de qualidade, com destaque para marcas nacionais e para a eficiência ambiental, energética e ambiental, encontra-se já a ser comercializada, em co-exclusivo pelas consultoras JLL, Luximos Christie’s e Savills/Predibisa. “Estamos muito entusiasmados com este novo projeto Fernão Magalhães 127. É um projeto *mixed use*, com principal



foco na habitação, que vai não apenas requalificar uma importante área urbana, mas também reforçar o investimento da Avenue no Porto. É um empreendimento que reflete o nosso compromisso com a cidade e com o bem-estar da comunidade local.”, afirma Aniceto Viegas, CEO da Avenue.

### Soluções eficientes

Está prevista a instalação de painéis fotovoltaicos para a produção de energia elétrica e todos os apartamentos têm estacionamento privativo coberto, com pré-instalação para carregamento de veículos elétricos e estacionamento de bicicletas.

Para além de estar dotado de soluções técnicas que facilitam o dia a dia dos seus residentes, desde os acessos às instalações, à gestão dos equipamentos dentro de casa, o empreendimento está preparado para responder de forma ativa aos desafios no âmbito

da sustentabilidade ao integrar a certificação AQUA+ para todas as frações, certificação energética A e a certificação Wired Score para uma conectividade digital mais rápida.

O projeto residencial conta com 334 apartamentos, com tipologias T0 a T3+1, distribuídos por quatro edifícios autónomos entre si e com entradas independentes.

O Fernão Magalhães 127 dispõe, ainda, de comodidades exclusivas para os seus moradores: zonas de *coworking*; espaços verdes com jardins e hortas urbanas; ginásio; pista de corrida; campo de *padel*; sala de jogos e uma sala de condomínio e eventos. ■

## BREVE

## La Vie no Porto transformado em *hub* empresarial

O centro comercial La Vie vai ser transformado num *hub* empresarial. O projeto foi concebido para atrair empresas locais e internacionais que procuram espaços de escritórios e comércio.

A Tikehau Capital, a gestora global de ativos alternativos, anunciou que vai investir 52 milhões de euros para transformar o centro comercial La Vie na baixa do Porto num novo *hub* empresarial. O centro de 30 mil metros quadrados, denominado Heart of Porto (HOP), tem inauguração prevista para 2026.

Numa nota enviada à Imprensa, a Tikehau Capital explica que o ativo originalmente focado no comércio (o centro comercial La Vie) “será reinventado para servir como um catalisador para o crescimento das empresas que se estabelecem no Porto, com ofertas complementares nos setores de retalho e bem-estar”. O projeto resulta de investimentos estratégicos e da



visão partilhada da Tikehau Capital e da Quest Capital. Localizado a quatro minutos a pé do Mercado do Bolhão e dez minutos da Ribeira, o “projeto foi concebido para atrair empresas locais e internacionais que procuram espaços de escritórios e comércio que cumpram os padrões contem-

porâneos”, reforça ainda a gestora global de ativos.

Com 44,4 mil milhões de euros de ativos sob gestão, o grupo Tikehau emprega 778 colaboradores e soma 16 escritórios na Europa, Médio Oriente, Ásia e América do Norte. ■

## NOTÍCIA

## SPintos conclui edifício de habitação D'ouro Tower em Gaia

O grupo SPintos concluiu a empreitada de construção do empreendimento D'ouro Tower, localizado na Rua Manuel da Silva Cruz nº219 junto à rotunda de Edgar Cardoso, em Vila Nova de Gaia. O empreendimento D'ouro Tower representou um investimento de cerca de oito milhões de euros. Com 10 pisos, é constituído por 60 apartamentos e uma loja. De referir que 11 apartamentos são de tipologia T0 com *mezzanine*, 33 apartamentos T0 e 16 apartamentos T2. No *rooftop* do edifício destaca-se, ainda, uma piscina e um espaço de lazer. Outras áreas de destaque contemplam um bicicletário e um amplo lobby de convívio, e lavandaria comum.

As tipologias dos apartamentos dispõem de áreas compreendidas entre 40 metros quadrados (m<sup>2</sup>) e 102 m<sup>2</sup>, distribuídos por uma área total de construção de 6287 m<sup>2</sup>.

O empreendimento destaca-se pela sua arquitetura contemporânea com os aparta-



mentos amplos e pelo cuidado na seleção dos materiais e pela aposta na sustentabilidade”, refere o grupo SPintos.

A qualidade de construção e dos acabamentos posiciona o empreendimento D'ouro Tower no segmento de habitação *premium*.

“Todo o projeto do D'ouro Tower foi pensado para criar o máximo conforto, usufruindo da vista do Rio Douro, que serviu de inspiração de base à construção do edifício”.

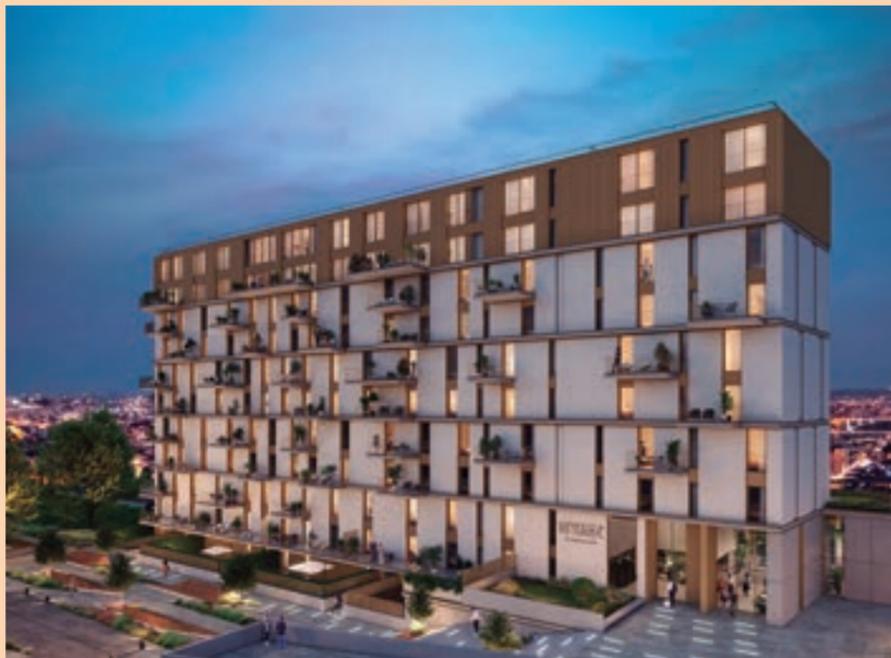
Em Vila Nova de Gaia, a construtora tem, ainda, em curso as obras de construção dos Jardins da Seara, em Oliveira do Douro, e os empreendimentos “Repúblicas” em Mafamude.

Brevemente serão lançadas as obras do Edifício Vintage Garden, na Rua Costa Cabral, na cidade do Porto, e o Edifício Tetrís, no centro de Vila Nova de Gaia (Tv. do Agueiro). ■



## NOTÍCIA

## Teixeira Duarte promove edifício Vintage 18 com 80 apartamentos e preços a partir dos 350 mil euros



A Teixeira Duarte está a promover e a construir um novo projeto residencial inserido no Douro Design District, o Vintage 18, em Vila Nova de Gaia, que apresenta uma localização exclusiva, numa zona em grande transformação e desenvolvimento, aliada a vistas deslumbrantes sobre o Rio Douro e excelentes acessibilidades.

Em fase de construção, e com a conclusão prevista para o ano de 2026, o Vintage 18 apresenta um total de 80 apartamentos, que vão dos T1 até aos exclusivos T4 duplex, apresentando preços que começam nos 350.000 euros e chegam aos 1.250.000 euros.

De acordo com o promotor, a Teixeira Duarte Real Estate (TDRE) os apartamentos destacam-se pelas características apresentadas, conseguidas através de diferentes *layouts*, que dão resposta à procura de vários segmentos de compradores.

De destacar que as unidades residenciais estão agrupadas em quatro conceitos, com *layouts* distintos: os Sky Villas (área privativa total: 165 a 300 m<sup>2</sup>) - um conceito exclusivo e deslumbrante no último piso do edifício, com apartamentos duplex de amplas áreas e magníficas vistas sobre o rio

Douro e as zonas históricas de Gaia e Porto; Homes, (área privativa total: 137 a 298 m<sup>2</sup>) - apartamentos com amplas áreas interiores e exteriores, marcados pelo inovador conceito de varanda gourmet; Terrace, (área privativa total: 129 a 354 m<sup>2</sup>) - que possuem amplos terraços privativos, oferecendo o privilégio de experienciar o estilo de vida de uma moradia no centro da cidade; Flats (área privativa total: 61 a 165 m<sup>2</sup>) - que se distinguem pelo aproveitamento dos espaços, com um layout sofisticado.

“No novo e inovador empreendimento residencial destaca-se também o projeto de arquitetura, que apresenta um desenho de fachada marcante, concebida para tirar partido das vistas e da exposição solar, conferindo ao edifício uma personalidade e beleza incontornável”, refere em comunicado a TDRE. De referir que no desenho e no conceito de fachada teve a participação da Broadway Malyan, para a planta de arquitetura, layout dos apartamentos e das áreas comuns esteve a cargo da Architailors.

### Aposta na qualidade

As unidades residenciais tiram partido da orientação solar nascente poente, com

as áreas sociais, como a cozinha e sala, localizadas na fachada virada para o nascer do sol, beneficiando das amplas varandas e caixilharia a toda a altura. As zonas dos quartos, localizadas no lado poente, apresentam-se para uma frente mais contida, calma, permitindo usufruir de uma maior privacidade.

“O Vintage 18 é um projeto que confirma a aposta na qualidade e diferenciação dos produtos que disponibilizamos aos clientes, com um conjunto de soluções inovadoras que prometem elevar a qualidade de vida dos residentes”, destaca.

Acrescenta, “empenhamo-nos em proporcionar condições excecionais através de um conceito inovador e diferenciador”. Assim, vai ser disponibilizado aos futuros moradores o acesso exclusivo ao Vintage Club, um conceito diferenciador que o promotor desenvolveu para este projeto. Inclui uma diversidade de espaços para descontrair ou fazer exercício como ginásio equipado, kids club e lounge exterior, possui ainda uma piscina interior com uma decoração deslumbrante e água aquecida, e um wine club, espaço que se destaca pela decoração, equipamentos e conceito de utilização.

O novo empreendimento fica localizado na Rotunda Eng.º Edgar Cardoso, cuja centralidade e facilidade de acessos são já hoje uma realidade, e que contará com um grande desenvolvimento urbano avançado pelo Douro Design District, com investimentos na estrutura urbana existente, futuros projetos e com a estação de Metro da futura Linha Rubi, integrando-o com o coração da Área Metropolitana do Porto, através de ligações diretas aos principais locais, como os centros históricos, ao Central Business District (CDB), aos polos universitários e à futura estação do TGV.

O Vintage 18 está enquadrado com um conjunto de outros investimentos da Teixeira Duarte para este local, e que se assume como estratégico, graças às características excecionais e potencialidade de desenvolvimento nesta zona, prevendo-se novos lançamentos no futuro.

De referir que a Teixeira Duarte Real Estate atua na área de desenvolvimento e gestão dos empreendimentos imobiliários no grupo Teixeira Duarte. Ao longo dos últimos 50 anos consolidou a sua presença em vários segmentos e geografias e desenvolveu capacidades em toda a cadeia do processo imobiliário. ■

