



Projetos de reabilitação apoiados pelos IFRRU 2020 ultrapassam os 994 milhões de euros de investimento

Pág. VII



Santander lidera financiamento do programa IFRRU 2020 com 188 projetos

Págs. VII

Preços subiram 6,6%

Venda de casas cresce 58,3% no 2º trimestre deste ano

Pág. II

Castro Group em parceria com Farfetch

Inovação e sustentabilidade marcam projeto Fuse Valley em Matosinhos

Pág. VIII

Sandra Fragoso, gestora do SIL, destaca

“O SIL é o local por excelência onde os players do setor se encontram e os negócios acontecem”

Pág. VIII





Notícia

Preços subiram 6,6%

Venda de casas cresce 58,3% no 2º trimestre deste ano

Entre abril e junho foram transacionadas 52 855 casas em Portugal que juntas, geraram vendas no valor de 8600 milhões de euros, apurou o INE. No 1º semestre, este mercado transacionou perto de 15 500 milhões de euros.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) divulgou na última semana os resultados trimestrais do Índice de Preços da Habitação (IPHab), revelando que o número de habitações transacionadas no nosso país entre abril e junho cresceu 58,3% face a igual período de 2020, com 52 855 casas vendidas.

A maioria das vendas (85,9%) foram de casas usadas, num total de 45 404 unidades, o que se traduziu num crescimento homólogo de 61,2%. No caso das casas novas, foram registadas 7451 transações, mais 42,6% por comparação com o 2º trimestre de 2020.

Na passagem do 1º trimestre de 2021 para o 2º trimestre de 2021, o número de casas vendidas aumentou 20,8% (-12,0% no trimestre anterior).

Este crescimento foi extensível a ambas as categorias de habitações, tendo-se registado taxas de variação de 22,0% e 14,1% nas habitações existentes e novas, respetivamente.

Foram registados cerca de 8600 milhões de euros em vendas neste período, o que representa um aumento de 66,5% face ao 2º trimestre de 2020. Do valor total transacionado, aproximadamente 7000 milhões de euros corresponderam

milhões de euros apurados no trimestre anterior (-8,1% no 1º trimestre de 2021). O crescimento observado no valor dos alojamentos novos excedeu aquele que foi registado nos alojamentos existentes, 24,1% e 23,6%, pela mesma ordem.

Preços subiram 6,6%

A tendência ascendente também continuou ao nível dos preços,

em relação ao trimestre anterior, acelerando o ritmo face ao crescimento de 1,6% registado entre janeiro e março. Neste caso, o crescimento de preços nas casas novas (3,5%) foi quase o dobro do observado nas casas usadas (1,8%).

É na Área Metropolitana de Lisboa que foi registado o maior preço médio por casa desde 2009, que ronda os 226 mil euros. Já na Área Metropolitana do Porto foi de 154 mil euros, o terceiro maior preço médio por habitação alguma vez apurado.

Na região do Algarve, houve também um recorde: foram gastos, em média, 224 mil euros por cada casa transacionada, um valor muito próximo da AM Lisboa e o segundo maior de todas as regiões.

No Norte, os 133 mil euros pagos, em média, por cada habitação representam o segundo maior valor desde 2009 na região. E no Centro, os 102 mil euros médios é o seu terceiro maior de sempre.

A maioria das vendas (85,9%) foram de casas usadas, num total de 45.404 unidades, o que se traduziu num crescimento homólogo de 61,2%.

a transações de usados (aumento de 70 % face ao mesmo período de 2020) e 1600 milhões de euros foram relativos a transações de casas novas (aumento homólogo de 53,0%).

O valor das casas vendidas cresceu 23,7% face aos cerca de 6900

ços, com IPHab a crescer 6,6% em termos homólogos anuais no 2º trimestre de 2021. Neste período, os preços das habitações novas subiram a um ritmo superior ao das usadas: 6,9% e 6,5%, respetivamente.

Os preços aumentaram 2,2%

Consultório Jurídico

Documentos particulares autenticados (DPA) vs. escrituras públicas

As alterações legislativas efetuadas no âmbito do Simplex e que deram origem a várias alterações alargaram aos Advogados e Solicitadores a possibilidade de formalizarem negócios jurídicos relativos a imóveis através de Documento Particular Autenticado (DPA).

Assim, desde a entrada em vigor do suprarreferido diploma legal os negócios jurídicos relativos a imóveis podem ser celebrados por escritura pública ou DPA.

Sendo que, na realidade, o comum cidadão poderá questionar-se sobre qual a diferença entre a escritura pública e o DPA, dado que ambos se destinam ao mesmo fim e produzem os mesmos efeitos.

Ora então vejamos,

Prática do ato:

A Escritura Pública é um documento em que a declaração de vontade é expressa por forma escrita, cuja competência é exclusivamente dos Notários; este documento é elaborado

pelo Notário e subscrito por ele e pelos outorgantes. O papel do Notário não se traduz na autenticação das assinaturas das partes intervenientes e das suas declarações, a contrário, é ele que exara o documento autêntico – Escritura Pública, expressando e autenticando a vontade das partes.

Já em contraposição, o DPA é escrito e assinado unicamente pelos intervenientes, a entidade autenticadora poderá ou não redigi-lo sem outorga no documento, não consigna as declarações de vontade das partes por forma expressa e adaptada ao normativo legal aplicável à especificidade do negócio jurídico por elas desejado e não subscreve o documento com as partes.

Sendo assim o documento composto por duas partes, o "documento particular" celebrado entre os intervenientes e o termo de autenticação elaborado pela entidade autenticadora.

Optando pelo DPA é assim determinante e aconselhável recorrer a Profissional sensível e

habilitado no exercício de sua atividade de aconselhamento técnico-jurídico, auxiliando as partes na redação adequada do documento ou ser este a redigi-lo, sendo depois assinado apenas pelas partes contratantes.

Produção de efeitos:

A Escritura Pública produz os seus efeitos automaticamente após a assinatura, sendo certo que esta não dispensa o posterior registo do ato junto da entidade que for competente para o efeito.

Quanto ao DPA, após a assinatura de todas as partes, o advogado ou solicitador tem a obrigação de fazer o seu depósito eletrónico imediatamente, acompanhado de todos os documentos que serviram de base. Só após a conclusão desse processo é que se atribui validade ao documento e este produz efeitos jurídicos.

Diferença de custos:

Regra geral, os custos dos DPA podem ser inferiores ao da Escritura Pública, mas deverá

sempre questionar sobre os mesmos de antemão, de forma a considerar a melhor proposta para a sua situação.

Qual dos dois escolher?

No caso da Escritura Pública, os intervenientes normalmente optam por essa via, considerando que estamos perante um ato público imediatamente válido após a assinatura do Notário, sendo que este ato se encontra revestido de formalismos que dão a aparência de se tratar de um ato mais seguro.

Já o DPA, em sentido diametralmente oposto, é eleito pela sua praticidade e conveniência, visto não se ver revestido dos mesmos formalismos, que facilitam a elaboração do documento e a conclusão do negócio de forma mais célere.

Pelo que, antes da tomada de decisão, deverá considerar todas as diferenças aqui indicadas e optar pelo instrumento que melhor se adapte às suas necessidades.

Marcos Amado
Advogado Estagiário
da PRA – Raposo, Sá Miranda
e Associados





Notícia

Região do Porto arrecadou parte significativa dos prémios Magazine Imobiliário

O WOW Porto, empreendimento cultural com museus, lojas, restaurantes, bares, localizado na zona histórica de Gaia, foi o grande vencedor do Prémio Nacional do Imobiliário, sendo galardoado na categoria de Equipamentos Coletivos e considerado de forma unânime pelo júri como o Melhor Empreendimento do Ano 2021.

Na categoria Comércio o premiado foi o Galeria – expansão do NorteShopping; na categoria Escritórios o laureado foi o empreendimento Porto Office Park; na categoria Habitação foi distinguido o Edifício Náutico; e na categoria Turismo foi reconhecido o Country Club do Palmares, Ocean Living & Golf.

O Ivens Arte foi duplamente galardoado com o Prémio Reabilitação, uma distinção que existe desde a primeira edição do Prémio Nacional do Imobiliário, e o Prémio Sotheby's International Realty atribuído por esta marca imobiliária de luxo.

Na edição deste ano, o júri decidiu atribuir duas Menções Honrosas nas categorias de Equipamentos Coletivos e Turismo, nas quais triunfaram os empreendimentos Casa dos 24 e Pena D'Água Boutique Hotel e Villas respetivamente.

A gala decorreu no Vila Galé Sintra Resort Hotel Conference & Spa e recebeu, num ambiente de festividade e com toda a segurança, 184 convidados, entre finalistas, individualidades, empresas e associações do setor.

O júri foi constituído por Paulo Silva, head of country da Savills, Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, Carlos Mineiro Aires, Bastonário da Ordem dos Engenheiros, arquiteto Mário Sua Kay e Alberto Henriques, Associate diretor / Investment da Savills Portugal, que atribuíram o troféu mais elevado da noite.

Realizado pela revista Magazine Imobiliário, de publicação bimestral, vocacionada, sobretudo,

para os setores do Imobiliário, Construção, Ambiente e Turismo, orgulha-se da sua isenção, rigor e independência de qualquer força política ou económica.

No dia 1 de novembro de 2021, a Magazine Imobiliário abre as inscrições para o Prémio Nacional do Imobiliário 2022, retomando o calendário habitual deste evento que pretende homenagear todos os que se dedicam ao setor imobiliário.



O Prémio Nacional do Imobiliário foi o último grande evento do imobili-

liário de 2020, antes da pandemia de Covid-19, e é o primeiro do período

de desconfinamento em 2021.

A realização desta iniciativa, possível graças aos patrocinadores, apoios e parceiros, conta com a Savills, que continua a ser o patrocinador principal, o Santander, o banco oficial, e a Victoria Seguros, a seguradora oficial. Juntam-se também os "sponsors" Aura Real Estate Experts, ERA Portugal, Portugal Sotheby's International Realty, LG Portugal, hansgrohe, AEG e Avila Spaces.

PUB

300+ empreendimentos
lançados anualmente.

1.300+ casas novas
vendidas anualmente.

€270.000.000
transacionados anualmente em casas novas.

Isto é obra. É obra nova.

Obra Nova ERA é uma parceria inovadora da ERA para Promotores e Investidores Imobiliários. Identifica as melhores oportunidades de construção, partilha relatórios com o perfil do comprador da zona e as tipologias mais desejadas, e promove os novos imóveis com as ferramentas de marketing mais eficazes. Com tudo o que sabemos fazer para crescer o seu negócio, quando é que metemos mãos à obra?

Saiba tudo em era.pt/obranova





Destaque

Segundo a Sto, empresa especializada:

Verdades e mitos sobre poupança energética que vale a pena conhecer

Os requisitos ecológicos para uma construção energeticamente eficiente são cada vez mais rigorosos. Contudo, e porque o mercado ainda se está a adaptar às novas medidas e soluções, é importante estar informado para optar por soluções de qualidade e duradouras.

De acordo com a Sto, empresa alemã especializada no desenvolvimento de materiais e soluções sustentáveis de construção, existem verdades, mas também mitos associados à poupança energética. Sabemos hoje que o gasto energético dos edifícios é bastante elevado e que terá tendência a aumentar nos próximos anos. Este contexto está a encorajar tanto os profissionais do setor como os consumidores finais a optarem por soluções de construção centradas na redução energética. No entanto, as diferentes fórmulas para o fazer deram origem a muitos mitos que podem estar a impedir o objetivo final: reduzir o consumo de energia.

• **A poupança de energia é a única forma de reduzir a poluição causada pela nova construção?**

É um dos elementos mais importantes para o conseguir, mas não o único. Devem ser considerados outros, como a utilização de materiais naturais, com baixo teor de carbono ou reciclados, a escolha adequada dos métodos de construção, hábitos comportamentais adequados ou mudanças na usabilidade dos edifícios, de modo a aumentar a sua vida útil.

• **Um edifício de energia quase zero é mais caro do que um edifício normal?**

Depende. Por exemplo, os edifícios Passivhaus são cerca de 10% mais caros do que os edifícios tradicionais, é verdade. Contudo, o seu consumo de energia é 80% mais baixo – o que significará poupanças anuais significativas – e têm custos de manutenção mais baixos, uma vez que utilizam materiais de



Sabemos hoje que o gasto energético dos edifícios é bastante elevado e que terá tendência a aumentar nos próximos anos. Este contexto está a encorajar tanto os profissionais do setor como os consumidores finais a optarem por soluções de construção centradas na redução energética

maior qualidade e não têm problemas com condensação ou bolor, que são as principais causas de danos nos edifícios tradicionais.

• **Com o aquecimento global, diminuirá a necessidade de isolamento térmico das casas e edifícios?**

O aquecimento global não se traduz num aumento agradável das temperaturas, mas sim numa instabilidade crescente no clima e em

temperaturas mais extremas, tanto no inverno como no verão.

Por conseguinte, o isolamento térmico tornar-se-á cada vez mais uma forma totalmente viável de alcançar a eficiência energética.

• **Deixar o aquecimento ligado todo o dia a uma temperatura média gasta menos?**

A manutenção de uma temperatura fixa – por exemplo, 20°C – requer um fornecimento contínuo de

energia devido às perdas de calor através das paredes, tetos, janelas ou portas, que têm de ser compensadas. No entanto, quando o aquecimento é desligado, o sistema deixa de utilizar energia para compensar as perdas de calor, pelo que, à medida que a casa arrefece, estas perdas são reduzidas. É, portanto, aconselhável desligar o aquecimento durante as horas de sono ou quando não se está em casa e apostar em medidas de isolamento para evitar a perda de calor.

• **Uma grande parte da climatização de uma casa perde-se através de paredes e tetos?**

Ao contrário da perceção geral, a perda de climatização não é exclusiva de portas e janelas. Outros pontos críticos são as paredes, tetos e pavimentos. É por isso que, no interesse de uma maior poupança de energia, se esteja a apostar no isolamento térmico das fachadas, já que permite reduzir até 70% as fugas de ar, contribuindo assim para a poupança de energia e para a redução da fatura energética.

• **A poupança de energia e a eficiência energética são a mesma coisa?**

Estes dois termos são frequentemente utilizados indistintamente, uma vez que ambos se referem a um gasto de energia menor do que o habitual. No entanto, a forma de conseguir esta redução é muito diferente nestas duas formas. Enquanto a poupança de energia implica uma mudança de hábitos (por exemplo, desligar a luz ao sair de uma divisão, utilizar água quente apenas quando necessário...), a eficiência energética implica um investimento económico inicial (implementar sistemas de isolamento térmico, escolher eletrodomésticos de classe A, utilizar lâmpadas de baixo consumo...), em troca de um menor consumo de energia ao longo de toda a vida útil da casa. Neste caso, o comportamento do utilizador não se altera.

Sto comercializa sistemas inovadores

A Sto está a comercializar em Portugal dois dos seus sistemas mais inovadores que cumprem com os atuais requisitos do mercado. São os sistemas de Isolamento Térmico Exterior e fachadas ventiladas como o Stotherm e o Stoventec, sistemas mundialmente reconhecidos que agora se encontram disponíveis também em Portugal. De acordo com a empresa, “para além de proporcionarem uma proteção duradoura dos edifícios, estes sistemas possibilitam ainda múltiplas opções de design, através da combinação de rebocos e pinturas de fachada que atribuem aos edifícios uma personalidade única”. A Sto é um dos principais fabricantes internacionais de produtos e sistemas de isolamento térmico para fachadas, revestimentos exteriores e interiores, fachadas ventiladas, tetos acústicos, reparação e proteção de betão assim revestimentos para pavimentos.

Breve

CIN cria tinta com efeito de ardósia

A pensar na tranquilidade dos pais e na diversão dos mais pequenos, a CIN criou uma tinta com efeito ardósia “que permite pintar com giz, desenhar os heróis preferidos ou escrever a lista de tarefas a cumprir”.

“Com o regresso às aulas e as brincadeiras em casa, são

muitas as paredes que viram autênticas obras de arte abstratas. Felizmente, os riscos indesejáveis têm os dias contados! O efeito ardósia da CIN permite que cada criança tenha um espaço para pintar e dar vida à sua criatividade”, destaca a empresa.

Mas a ideia não é exclusiva para

pequenos artistas. Se gostar de desenhar, pode pintar uma parede da sala com este efeito da CIN e criar a sua própria obra de arte. A imaginação não tem limites nem idade.

Numa perspetiva mais prática, esta tinta poderá também ser utilizada para melhorar a

organização e o “mood” do seu dia a dia, seja como base para escrever a lista de compras, para deixar recados, ou relembrar frases inspiradoras.

Com mais de 100 anos de experiência no mercado de tintas e vernizes, a CIN é líder de mercado na Península Ibérica desde 1995.



Notícia

Edifício MB4 na linha da frente na sustentabilidade e ambiente



A obra de requalificação colocou o MB4 na linha da frente da sustentabilidade energética e da proteção ambiental

A Savills concluiu a mudança para os novos escritórios no edifício Miguel Bombarda 4 (MB4), no centro da cidade de Lisboa, um imóvel que está a ser requalificado pelas suas próprias equipas e que vê concretizada a sua estratégia de oferecer serviços integrados no setor imobiliário. A obra de requalificação arrancou em março do ano passado, estando já na sua fase final, e colocou o MB4, um edifício de autor com 40 anos, na linha da frente da sustentabilidade energética e da proteção ambiental.

A intervenção permitiu à Savills transitar da categoria energética B- para a categoria A, uma subida de dois níveis energéticos e alcançar uma poupança estimada da ordem dos 130 mil litros de água por ano. Além disso, com a instalação de painéis fotovoltaicos, será possível, numa primeira fase, dar

resposta a 26% das necessidades energéticas do edifício, sendo que se estima que essa cobertura possa chegar aos 39%.

Estas transformações a nível do consumo energético vão permitir à Savills reduzir em 66% as emissões de dióxido de carbono. Patrícia Liz, CEO da Savills Portugal, refere que “a altura para mudar não podia ser melhor. Há muito tempo que o nosso espaço se manifestava exíguo face ao crescimento significativo da nossa equipa e só o trabalho em rotatividade dos tempos que vivemos nos permitiu aguardar até aqui. O edifício MB4 é um projeto que muito nos orgulha, pelo trabalho profundo que o investidor nos permitiu realizar, sendo o resultado de uma vontade comum entre todos os seus ‘stakeholders’ de reabilitar com foco no mundo que nos rodeia, não ficando pela rama”.

“A História de Lamego” está agora mais acessível

Foi apresentado recentemente o novo livro “A História de Lamego em Documentos – A Cidade e o Aro” da autoria do padre Joaquim Correia Duarte e editado com o apoio da Câmara Municipal de Lamego. A obra é uma homenagem à cidade lamecense e dá a conhecer diversos dados históricos de relevo ocorridos nos últimos séculos.

Lançada também com o objetivo de facilitar o acesso a documentos essenciais para apoio e desenvolvimento de obras de caráter histórico, o livro possibilita ainda uma melhor perceção dos processos históricos, das personalidades e dos acontecimentos que nos últimos séculos moldaram a vivência da população lamecense.

A cerimónia de apresentação pública da obra decorreu no Salão Paroquial de Almacave, em Lamego, contou com a presença de Alegria Marques, professora catedrática da Universidade de Coimbra, e Manuela Mendonça, presidente da Academia Portuguesa de História.

Numa verdadeira homenagem, a obra nasce como forma de agradecimento e de manifestação de amor por parte do autor que residiu algum tempo da sua vida em Lamego, onde realizou formação intelectual e moral.

Nascido a 17 de maio de 1949, Joaquim Correia Duarte é oriundo de S. Pedro de Paus (Resende), tendo vivido a sua juventude em Pimeiro, localidade deste concelho.



Benefícios da Avaliação imobiliária



VÍTOR OSÓRIO COSTA
DIRETOR

A avaliação imobiliária é uma das principais diligências no processo de aquisição de uma nova casa. Trata-se de um serviço que permite aferir o valor e as principais condições de um determinado imóvel, antes de se concretizar o que provavelmente é um dos maiores investimentos de uma família, empresa ou entidade.

Vou-me focar neste artigo no segmento habitação porque é aquele onde mais transações existem, mas também é aquele onde o comprador (quase sempre) não possui competências nem conhecimentos em matéria de imobiliário ou construção civil, pelo que, supostamente, é a parte com menos informação em todo o processo.

A avaliação é exigida sempre

de peritos avaliadores e uma direção técnica, todos estes com competências, formação e experiência nesta matéria.

– Assim, o comprador deverá ter acesso ao relatório, confirmar o valor e condições do imóvel que pretende adquirir, permitindo uma eventual negociação ou condicionar a efetivação do negócio à resolução de determinado aspeto que seja do seu interesse ou necessário para que a operação prossiga. Muitas das vezes, o vendedor tende a resolver e a concordar com as razões elencadas no relatório, atendendo a que as partes envolvidas (comprador/vendedor e demais partes interessadas) estão todas de boa-fé no negócio.

– Não obstante a avaliação ter como principal objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, ainda assim, no decorrer da visita, poderá ser detetada a existência de patologias ou evidências do estado de conservação que

A avaliação é claramente um benefício e uma mais-valia num processo de aquisição, quer seja com ou sem financiamento, uma vez que só assim é garantido o valor (preço justo) e validadas as condições do imóvel

que existe financiamento bancário, no entanto, é evidente que há muitos mais benefícios que podem ser retirados para além da necessidade para a instituição bancária:

– A entidade financeira vai disponibilizar o empréstimo em função da garantia dada pelo valor de mercado do imóvel que consta no relatório, alinhando assim o montante do empréstimo com o valor de mercado, descontado uma percentagem, para cumprimento do rácio do LTV.

– Como o financiador nunca irá emprestar mais do que o valor da garantia (imóvel), mas menos, de acordo com normas do BdP, pode assim o vendedor ajustar-se e analisar um valor inferior àquele que está a pedir, ou ser surpreendido com um negócio abaixo do valor de mercado.

– A avaliação inicia-se desde logo com a visita ao interior (“in loco”) do imóvel, sendo realizada por empresa especializada que conta com um corpo técnico

influencie diretamente o valor do imóvel, ou ser detetada visualmente algo (ocupação) que possa pôr em causa a eventual continuidade do negócio.

A avaliação é claramente um benefício e uma mais-valia num processo de aquisição, quer seja com ou sem financiamento, uma vez que só assim é garantido o valor (preço justo) e validadas as condições do imóvel. Pelo lado do vendedor, há uma maior responsabilidade na resolução de eventuais condicionalismos, obtenção de documentos prediais, legalização de parte ou da totalidade do imóvel. Pelo lado do comprador, pode servir para confirmar e reforçar o interesse na decisão de comprar ou não a casa.

A avaliação deve ser encarada como um conforto, evitando surpresas futuras, tendo em conta que a compra de uma casa é um investimento que ascende a muitos milhares de euros, ou a muitos anos de prestações bancárias.



Notícia

Oito apartamentos disponíveis

Planos de água que caracterizam cidade de Aveiro servem de inspiração a edifício Orizzont

ERA Aveiro e Ílhavo está a comercializar o empreendimento Orizzont, localizado no centro da cidade de Aveiro e com uma vista privilegiada para a Ria de Aveiro.

O projeto disponibiliza 12 apartamentos com tipologias T3 a T5, sendo que apenas 8 frações se encontram ainda disponíveis para venda. Os preços variam entre os 500 e os 775 mil euros, estando a promoção de vendas a cargo da Santos Mártires - Sociedade de Empreendimentos Imobiliários, Lda., num investimento total de cerca de 5 milhões de euros.

Com amplas divisões, o empreendimento consiste num condomínio fechado, com piscina aquecida, terraço com uma vista de 360°, jardim, um salão multiusos e varandas com vista desimpedida para a Ria de Aveiro. O projeto foi inspirado nos



O empreendimento Orizzont é da autoria do arquiteto Ricardo Vieira de Melo e destaca-se pelos traços modernos, acabamentos de qualidade e pela utilização de materiais sustentáveis, que lhe conferem uma baixa manutenção e um baixo consumo energético

planos de água que distinguem a cidade, tendo sido desenhado para conviver em harmonia com a envolvente natural, tornando-o único a nível paisagístico.

O empreendimento Orizzont é da autoria do arquiteto Ricardo Vieira de Melo e destaca-se pelos traços modernos, acabamentos de qualidade, localização de excelência e pela utilização de materiais sustentáveis, que lhe conferem uma baixa manutenção e um baixo consumo energético. O projeto está já concluído e em fase de venda.

A comercialização do empreendimento Orizzont vem reforçar a aposta da ERA no programa de parceria Obra Nova ERA, que tem como objetivo principal identificar as melhores oportunidades de construção para construtores e promotores imobiliários de todo o país.

João Santos, agente da ERA Aveiro e Ílhavo, considera

“Orizzont nasce na busca pela perfeição, estando em completa sintonia com a natureza”

“Todos os apartamentos são luxo e irreverência através de uma arquitetura moderna e intemporal, onde os amadeirados do exterior e da paisagem tipicamente marítima vão ponteando ao longo de todas as áreas do apartamento”, destaca, em entrevista, João Santos.

Quais as características do empreendimento Orizzont em termos de arquitetura?

O empreendimento Orizzont é um edifício com uma localização privilegiada e exclusiva na cidade de Aveiro. Está localizado no lado sul do centro da cidade, defronte para o espelho de água da Ria de Aveiro, acabando por se tornar num quadro vivo que se perpetua no tempo, com as salinas, os flamingos, as garças e o sol, que fazem parte de uma paisagem visível a partir de cada apartamento. Uma paisagem em constante mudança, no dia, na noite e nas estações do ano, oferecendo uma vista esculpida sobre um horizonte de água.

O empreendimento Orizzont nasce na busca pela perfeição, estando em completa sintonia com a natureza, primando pela sustentabilidade de matérias sustentáveis e duradouras, que refletem uma preocupação com o nosso planeta.

Todos os apartamentos são luxo e irreverência através de uma arquitetura moderna e intemporal, onde os amadeirados do exterior e

da paisagem tipicamente marítima vão ponteando ao longo de todas as áreas do apartamento.

O edifício oferece espaços generosos e muita luz natural, sendo que a sua disposição foi desenhada para potenciar ao máximo a luz solar: a nascente estão as áreas de descanso e toda a área social está voltada a sul, para um enquadramento perfeito de luz e água.

Pensado para viver em plenitude, os moradores têm à sua disposição uma piscina interior aquecida, que se estende ao jardim exterior e privativo do empreendimento. E, para quem não dispensa de um pôr de sol com os amigos ou simplesmente usufruir de uma vista de 360 graus, o ‘rooftop’ é sem dúvida um espaço onde as palavras dão lugar a uma experiência única através de uma vista excecional para a Ria de Aveiro.

Qual é a opinião dos clientes sobre o empreendimento e cliente tipo que procura estes projetos?

A opinião dos potenciais clientes foi bastante positiva e acabou por não nos surpreender, pois era expectável



que as suas reações fossem ao encontro das certezas com que este empreendimento foi desenhado: oferecer autenticidade, irreverência, modernidade e sustentabilidade através de um horizonte incommensurável e pintado pela natureza de Aveiro, tornando-o único a nível paisagístico.

É, sem dúvida, um empreendimento direcionado para quem procura conforto, comodidade e tranquilidade dentro da cidade.

Que características distinguem os projetos do promotor?

Atualmente, este é o único empreendimento do promotor em Portugal, pois esta é uma empresa que pertence a um grupo com foco principal de negócio nos Estados Unidos da América. No entanto, o mercado imobiliário português não tem passado despercebido lá fora e ao detetarem uma oportunidade como esta e tão única em território nacional, decidiram apostar neste empreendimento.

Todos os projetos deste promotor pautam por localizações de excelência e prestígio, pela modernidade, pelo conforto e pela sustentabilidade, ao mesmo tempo que pretendem criar uma experiência diferenciadora de vivência para o cliente.

Envolvente natural de Aveiro é mais-valia no imobiliário

ERA Aveiro e Ílhavo tem uma carteira de imóveis diversificada e com uma oferta bastante procurada pelo cliente atual. “A cidade de Aveiro tem crescido em procura devido ao facto de ter uma componente natural muito envolvida com a parte metropolitana e, assim, algo que corresponde cada vez mais aos parâmetros atuais de procura do cliente”, destaca João Santos.

Na sua opinião, a área em que se encontra o empreendimento Orizzont é uma zona limitada pela escassez e pelas limitações de construção devido à área marítima natural circundante, à proximidade ao parque da cidade de Aveiro, assim como pelo facto de estar a poucos metros da Universidade de Aveiro. Tais características são elementos catalisadores de procura, mas a oferta é limitadíssima, por haver, como referimos, possibilidade escassas de novas construções.

“A procura deste género de localização sempre fora elevada, todavia, temos verificado um aumento exponencial da procura por esta zona geográfica por se tratar de uma área muito exclusiva e privilegiada da cidade”, acrescenta João Santos.



Notícia

Financiamento total ascende a 351 milhões de euros

Santander lidera financiamento do programa IFRRU 2020 com 188 projetos

ELISABETE SOARES
elisabetesoares@vidaeconomica.pt

O banco Santander é a instituição financeira que concedeu mais financiamentos no âmbito do programa IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, tanto no número de contratos efetuados como ao nível de montante atribuído.

De acordo com as informações recolhidas junto da instituição, "até meados de setembro, o Santander financiou 188 projetos, ou seja, cer-

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro composto por empréstimos hipotecários, que se destina a apoiar projetos de reabilitação e revitalização urbana

ca de 55% do total das operações realizadas pela banca. Em termos de montante, os projetos apoiados pelo banco tiveram um financiamento total de 351 milhões de euros, cerca de metade do total contratado pelo setor até meados de setembro".

De destacar também o facto de o Santander ser também a instituição com maior diversificação geográfica, tendo o seu apoio já chegado a 61 concelhos do país, de norte a sul e às regiões autónomas da Madeira e Açores.

Lisboa e Porto acolhem a maior parte dos projetos, destacando-se depois outras cidades como Vila Nova de Gaia, Braga, Coimbra, Matosinhos, Funchal e Ponta Delgada. A maioria dos projetos de investimento destina-se à habitação (seja para habitação própria, venda ou arrendamento) e ao turismo, mas existem também casos de serviços, restaurantes, residenciais de estudantes, escritórios e arrendamentos.

O prazo de candidaturas ao IFRRU 2020 foi, entretanto, alargado até 31 de dezembro de 2023, apresentando algumas novidades nas condições de financiamento. A nova taxa para a dotação BEI é de 0% (taxa fixa), para operações contratadas no período de 1 de fevereiro de 2021 a 31 de janeiro de 2022. Do seu lote de financiamento, o Santander dispõe de cerca de 175 milhões de euros destes fundos públicos para alocar a novos projetos.

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro composto por empréstimos hipotecários, que pretende apoiar projetos de reabilitação e revitalização urbanas, e de eficiência energética, em todo o território nacional, em áreas definidas como prioritárias por cada câmara municipal.

O Santander aderiu desde a data em que foi lançado – no final de 2017 –, sendo a instituição com o maior lote de financiamento da banca, 53% do total disponível, num valor total de 767 milhões de euros.

Projetos de reabilitação apoiados pelos IFRRU 2020 ultrapassam os 994 milhões de euros de investimento

Em cerca de dois anos e meio de vigência, o programa IFRRU 2020 já aprovou 336 contratos para projetos de reabilitação e renovação urbana, num valor total de 994 milhões de euros, que engloba o financiamento e os capitais próprios dos promotores.

De acordo com os dados da página do IFRRU, este montante de investimento diz respeito aos projetos aprovados no âmbito deste programa até 31 de agosto de 2021, e engloba o conjunto das instituições financeiras que disponibilizam apoios através do pro-

grama de financiamento à reabilitação urbana.

Estes investimentos permitiram reabilitar 1558 habitações em áreas urbanas, destinadas a 2713 novos residentes e criar 4266 postos de trabalho, de acordo com os dados da página web do IFRRU, referentes até dia 30 de junho passado.

De referir que, até esta data, o programa IFRRU recebeu um total de 653 candidaturas, que potências mais de 1,6 mil milhões de euros para a reabilitação e revitalização de imóveis, localizados um pouco por todo o país.

Simplificando a gestão de condomínios

Viver num condomínio tem regras!

Comprar uma casa num condomínio é, para além de uma conquista pessoal e familiar, também muitas vezes sinónimo de independência, de privacidade e de uma sensação de liberdade que nos faz sentir que podemos viver como bem nos apetece! No entanto, há que lembrar que esta liberdade se situa entre os limites dos direitos e dos deveres que assistem a cada condómino – o que se traduz numa 'liberdade limitada'.

Isto porque, para tornar a convivência no condomínio possível, é imperativo respeitar

o local e o tempo de duração previsto para a referida obra.

Para além disso, há outras questões que têm de ser asseguradas: começando pelo facto de os condóminos estarem obrigados a respeitar o fim para o qual a fração se destina – isto é, se a fração for destinada a habitação, apenas se pode habitar nela; se a fração se destina a garagem, apenas se pode parquear veículos e respetivos reboques.

É também vedado, dentro das frações, o uso ou a realização de práticas ofensivas aos bons costumes – o que, embora possa



um conjunto de normas cívicas, de acordo com os princípios da boa educação, de direitos de personalidade (como respeito pelo descanso, sossego e tranquilidade) e de direitos de propriedade e compropriedade.

Neste último aspeto, é importante considerar que os condóminos não podem fazer obras dentro da sua fração que prejudiquem as partes comuns ou outras frações, nem de modo a evitar causar os referidos danos.

No entanto, se for realmente necessário executar obras que alterem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, é preciso apresentar o projeto à assembleia de condomínio e obter a sua aprovação por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Caso obtenha a aprovação e antes de iniciar a obra, o condómino deve informar o administrador do condomínio, para que, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, se possa afixar em local de passagem comum toda a informação sobre

ser considerado um critério algo subjetivo, não deixa de significar que os condóminos se devem abster da prática de atos legalmente considerados ilícitos.

Os condóminos devem ainda abster-se da prática de atos que estejam proibidos no título constitutivo da propriedade horizontal, ou que o sejam posteriormente assim considerados por deliberação da assembleia, desde que aprovada sem oposição.

É fundamental conhecer e respeitar o regulamento interno do condomínio, zelar pela higiene e correta utilização das partes comuns, bem como cumprir as deliberações da assembleia de condóminos para se viver num condomínio harmonioso e saudável para todos os condóminos.

Como se percebe, viver num condomínio implica uma série de deveres e regras – mas que, respeitados, vão tornar o edifício mais harmonioso e a convivência entre os condóminos mais justa e saudável.

A rubrica *Simplificando a Gestão de Condomínios* é elaborada pela Loja do Condomínio (LDC) e tem publicação mensal

ldc loja do
condomínio®
www.ldc.pt



Notícia

Castro Group em parceira com Farfetch

Inovação e sustentabilidade marcam projeto Fuse Valley em Matosinhos

ELISABETE SOARES
elisabetesoaresh@vidaeconomica.pt

Inovação, sustentabilidade e bem-estar são os pilares do empreendimento Fuse Valley, localizado em Matosinhos e promovido em parceria com a Farfetch, tecnológica ligada à moda de luxo, e o Castro Group, empresa imobiliária sediada em Braga. O lançamento da construção está previsto para dentro de um ano.

O futuro 'vale tecnológico' vai nascer junto ao rio Leça, na Via Norte, em Leça do Balio – a pouca distância da Unicer –, e prevê mais de 8,6 mil hectares de espaços verdes, sendo que alguns se situam nas coberturas dos edifícios interligados entre si. No total, o empreendimento prevê cerca de 12,6 hectares de espaços exteriores, abertos à comunidade.

Previstos estão também vários espaços comerciais em 5000 metros quadrados (m2), como áreas de restauração, ginásio e SPA. Haverá ainda um anfiteatro ao ar livre disponível para receber mostras de arte, palestras e workshops.

As novidades foram reveladas pelos responsáveis do empreendimento na apresentação pública



O empreendimento prevê cerca de 140.000 m2 de área construída, que se distribui por 24 edifícios. Numa primeira fase do projeto, que vai arrancar já em 2022, vão ser desenvolvidos 14 edifícios

que decorreu na tarde de sexta-feira, dia 24 de setembro, no Espaço da Arquitetura, em Matosinhos.

Novos escritórios da Farfetch

Assim, o empreendimento prevê cerca de 140.000 m2 de área construída que se distribui por 24 edifícios. Numa primeira fase do projeto, que vai arrancar já em 2022, vão ser desenvolvidos 14: sete edifícios destinados aos escritórios da Farfetch, com uma área de 60.888

m2 – onde provavelmente irá concentrar os funcionários que, neste momento, ocupam a totalidade do edifício BOC, o Boavista Office Center, na Avenida da Boavista –, e mais sete edifícios que serão promovidos pelo Castro Group. A sua conclusão está prevista para o último trimestre de 2025, segundo avançou na ocasião Paulo Castro, CEO do Castro Group.

Na mesma apresentação, João Neves, CEO e presidente da Farfetch, destacou que será aqui que continuará a reunir-se, algo que

considera “importante” para estimular a “criatividade e criar uma cultura forte” dentro da empresa.

Também do lado do projeto desenvolvido pelo Castro Group vão nascer 62.809 m2 de espaços de escritórios, praças em 70.076 m2, um hotel com 75 quartos e 42 apartamentos.

Embora considere que o “futuro do trabalho vai ser diferente, com mais flexibilidade e mais trabalho remoto”, o CEO da tecnológica defende que “será importante haver um equilíbrio entre trabalho presencial e remoto”. Neste novo espaço de trabalho promete dar condições para promover o bem-estar de todos, criando uma creche para os filhos dos colaboradores, uma academia focada no bem-estar e também salas para a prática de meditação, ioga e exercício, promovendo a saúde física e mental.

“O Fuse Valley será muito mais que um espaço de trabalho, será um local de fusão entre empresas, pessoas, cultura, arte e comunidade”, disse, por sua vez, Paulo Castro, CEO do Castro Group, em entrevista ao idealista/news, a propósito do projeto.

Sandra Fragoso, gestora do SIL, destaca

“O SIL é o local por excelência onde os players do sector se encontram e os negócios acontecem”

A edição 2021 do SIL – Salão Imobiliário de Portugal vai ter representantes de todos os setores que compõem o mercado imobiliário, destaca em entrevista Sandra Fragoso.

O SIL chega numa altura em que o mercado começa a regressar aos poucos à normalidade. O que podemos esperar da edição do SIL 2021?

Esta edição do SIL 2021 apostará num evento presencial com expositores, visitantes e a realização de conferências, que, através de uma componente digital complementar, nos permitirá novamente o alcance alargado a um universo de interessados, captando um maior número de participantes. A retoma económica do setor das feiras e eventos proporcionará um Salão Imobiliário de Portugal com contacto presencial – o verdadeiro local de ‘networking’ –, o que alavancará a

também retoma do mercado imobiliário.

O evento vai continuar a apostar num modelo híbrido ou sobretudo no presencial?

Mais do que nunca, as empresas valorizam o ambiente de feira, mais físico e mais próximo, onde a interação com os diferentes intervenientes é fundamental. O SIL é isso mesmo, é o local por excelência onde os players do setor se encontram e os negócios acontecem. Será um SIL com uma maior representatividade de todos os setores que compõem o mercado imobiliário. Tal inclui, também, expositores e visitantes estrangeiros, que são presença habitual no SIL.

Como está a ser a adesão das empresas e entidades à presença no SIL?

Esta edição do SIL, como já referi, terá uma maior representatividade

de todos os setores que compõem o mercado imobiliário. Teremos cerca de 100 empresas, que é fruto da confiança e segurança que a organização do Salão transmitiu ao mercado, provando ser um evento seguro e gerador de negócios. O mercado manteve-se forte e resiliente durante estes meses, e são eventos como o SIL que impulsionam o dinamismo do setor.

Quais vão ser os grandes temas de debate e análise que vão marcar as conferências?

Queremos debater o futuro, as tendências e os desafios do setor. Este Salão

é a junção perfeita entre a componente exposicional e o incentivo ao debate do setor imobiliário. Organizámos, à semelhança das edições anteriores, as Conferências SIL PRO – em parceria com a APPII e a APR. Vão decorrer nos dias 7 e 8 de outubro, onde serão debatidos alguns dos temas mais relevantes para o setor, tais como. “A visão dos Profissionais do setor”, “Medidas para simplificar o Licenciamento Urbano”, “O Futuro do setor imobiliário”, “Como Reativar o Turismo”, “O Olhar dos Investidores Internacionais” e o “Plano de Recuperação e Resiliência” e quais os impactos que terá no setor do imobiliário.

