



Investimento total ronda os 20 milhões de euros

Autarquia avança finalmente com reabilitação do Mercado do Bolhão

pag. 8

Receita atinge 120 milhões em Lisboa e 31 milhões no Porto
Cobrança de IMT dispara nas autarquias de Lisboa e Porto

Pág. 2

Muitos dos contratos atuais são geridos por empresas
Proprietários contestam emissão de recibos verdes eletrónicos no arrendamento

pag. 4

Reis Campos, presidente da AICCOPN, é perentório
"Reafirmamos ser urgente a concretização das medidas no âmbito da reabilitação e do investimento público"

pag. 6



Notícia

Receita atinge 120 milhões em Lisboa e 31 milhões no Porto

Cobrança de IMT dispara nas autarquias de Lisboa e Porto

Elisabete Soares
elisabetesoes@vidaeconomica.pt

A receita do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) aumentou, significativamente, nas autarquias de Lisboa e no Porto, em 2014. No caso da autarquia de Lisboa, o IMT arrecadado o ano passado aumentou 51 milhões de euros, passando para os 120 milhões de euros.

No caso do Porto, o valor de IMT cobrado em 2014 foi de 31,4 milhões de euros, representando um aumento de 62% face a 2013, de acordo com a informação do gabinete de comunicação da autarquia.

O aumento da receita fiscal, por via do aumento de impostos como o IMT, demonstra, por um lado, a dinâmica económica que a cidade está a viver e, por outro, que o processo de reabilitação urbana da cidade está em curso, como foi referido pela autarquia portuense na apresentação dos resultados. Contudo, também é verdade que o valor cobrado, em 2014, "está muito influenciado pelo regime excecional de regularização de dívidas fiscais que o Estado pôs à disposição dos devedores, no final de 2013, e cujo efeito ainda se fez



Fernando Medina, o novo presidente da autarquia alfacinha, está preocupado com o fim do IMT, que significa 20% das receitas em Lisboa.

sentir na cobrança de impostos de janeiro de 2014", alerta a mesma fonte da comunicação da autarquia portuense.

Embora atualmente seja evidente que o investimento imobiliário se localiza, especialmente, na zona da Baixa do Porto, a autarquia alerta não ser "possível

identificar qual a percentagem de imposto arrecadada na zona de Baixa, na zona de intervenção da SRU, uma vez que essa informação não é disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira".

No entanto, o aumento da receita liquidada obtida pela autarquia portuense, de 212,8 milhões

de euros, superior em 30,4 milhões de euros ao previsto no orçamento – em que a receita fiscal do IMT teve um impacto interessante – permitiu à autarquia, liderada por Rui Moreira, o fôlego necessário para avançar com alguns empreendimentos estruturantes para a cidade, como um grande projeto na área económica para a freguesia de Campanhã e o projeto do Mercado do Bolhão, cujo renovação foi apresentada na última semana.

Por seu lado, Fernando Medina, o novo presidente da autarquia alfacinha, está preocupado com o impacto que o fim do IMT vai ter em Lisboa, já que este imposto representa 20% das receitas da autarquia. O IMT tem morte anunciada para 2018, altura em que será substituído pelo imposto de selo. Nessa altura, as receitas provenientes da venda de imóveis passarão a ser do Estado e não das câmaras.

A ministra das Finanças anunciou, recentemente, que com a extinção do IMT o Governo vai aplicar o imposto de selo nas transações de imóveis. Com isso, a receita total dos municípios deverá cair dos atuais 460 milhões de euros para 230 milhões.

Opinião

O amianto e a proteção do ambiente e da saúde humana

O amianto é um material constituído por fibras incombustíveis, tendo sido empregado como matéria-prima na fabricação de materiais isolantes usados na construção civil, como o fibrocimento. Trata-se de um material de baixo custo e com excelentes propriedades, das quais se destacam as de isolamento térmico e acústico, a proteção antifogo em construções metálicas, a anticondensação em paredes e muros de betão, entre outras.

Estima-se que o amianto está incorporado em cerca de 3000 produtos, não havendo registo da sua aplicação em edifícios posteriores a 2005.

Desde praticamente a década de 60, quando diversos estudos confirmaram os efeitos cancerígenos deste material, designadamente sobre o aparelho respiratório, que a utilização das fibras de amianto

tem vindo a decair de forma relevante.

No âmbito da Conferência Europeia sobre o Amianto, realizada em 2003, em Dresden, foi concluído que "todas as variedades de amianto são cancerígenas". Em Portugal, o Decreto-Lei n.º 101/2005, de 23 de junho, proíbe a utilização e comercialização de fibras de amianto e de produtos que contenham essas fibras.

O problema fundamental reside no facto de, apesar de existir legislação e Guias de Boas Práticas para prevenir ou minimizar os riscos em trabalhos que envolvam (ou possam envolver) amianto, se observa uma grande falta de sensibilização, por parte dos gestores de edifícios e dos seus utilizadores, sobre o perigo de exposição a fibras de amianto, sobre os procedimentos de segurança e sobre a existência de

técnicos de empresas certificados que garantem a qualidade dos procedimentos a adotar com vista à sua remoção.

A presença de amianto em materiais de construção representa um baixo risco para a saúde, desde que o material esteja em bom estado de conservação, não seja friável e não esteja sujeito a agressões diretas.

Os principais indivíduos em risco são os trabalhadores da manutenção, reparação e demolição de edifícios, uma vez que a sua atividade tem como efeito exposições prolongadas ao manuseamento e deterioração dos materiais que contêm amianto.

Em consequência, a remoção, acondicionamento e eliminação dos resíduos que contêm amianto devem ser realizados de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 40/2014, de 17 de fevereiro,

que integra as normas para o correto exercício desta atividade. Apesar das diversas normas e dos documentos legais em vigor e do conhecimento dos efeitos do seu não cumprimento em termos da saúde dos trabalhadores, ainda se verificam situações em que este tipo de trabalhos, que envolvem materiais contendo amianto, em particular placas de cobertura em fibrocimento, se processam sem respeito deliberado por essas normas.

Aliás, um destes casos foi alvo de denúncia recente por parte do Presidente da Quercus, correspondendo a uma situação testemunhada numa cidade do norte do País em que trabalhadores, sem qualquer proteção, removiam as placas de fibrocimento de uma cobertura e as atiravam para um camião estacionado na via pública.

A cidadania impõe a denúncia destas situações.

Carlos Matias Ramos
Bastónario da Ordem dos
Engenheiros





NOVOS SPREADS que podem baixar até 1,50%



para aquisição
e transferências



TAE 2,415% e TAER entre 2,415% e 2,441%.

Exemplo para um crédito de 150.000€, com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 35 anos, em função das condições dos Clientes. TAN de 1,755% (a média mensal da Euribor a 12 meses, de Fevereiro de 2015, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,50%). Esta TAE resulta da aplicação de bonificação, em função da subscrição de determinados produtos e serviços e do pagamento atempado das prestações do crédito, ao spread base de 4,20%, com TAE e TAER de 5,140%. Consulte detalhadamente as condições de Crédito Habitação em www.santandertotta.pt ou num dos nossos Balcões.



Notícias

Muitos dos contratos atuais são geridos por empresas

Proprietários contestam emissão de recibos verdes eletrónicos no arrendamento

Elisabete Soares
elisabetsouares@vidaeconomica.pt

A obrigatoriedade de comunicação eletrónica à Autoridade Tributária dos contratos de arrendamento celebrados a partir de 1 de abril, e a emissão de recibos de renda eletrónicos já a partir de maio, e retrativamente desde o início do ano, está a gerar forte contestação por parte dos proprietários. Alegam que a portaria contraria a lei da reforma do IRS, que permite aos proprietários a opção entre a emissão eletrónica ou a apresentação de uma declaração em papel em janeiro de cada ano (modelo 44). Já a portaria impõe exigências mais apertadas a partir de rendas mensais de 70 euros e discrimina os cidadãos em face da idade.

A Portaria 98-A/2015, de 31 de março, isenta da obrigatoriedade de emissão eletrónica apenas os proprietários com mais de 65 anos ou os contratos de arrendamento rural. Estes proprietários podem apresentar a declaração anual. A emissão eletrónica terá de ser realizada através de um espaço a criar no Portal das Finanças, onde os senhorios entrarão com a sua palavra-passe para preencher e enviar o recibo. Os recibos terão ainda de ser impressos em duplicado (um para entregar ao inquilino e outro para guardar). Um das razões da contestação prende-se com o facto de muitos dos processos de arrendamento serem geridos por empresas, obrigando os proprietários a terem de ceder as palavras-passe a terceiros para cumprir esta nova obrigatoriedade da lei.

ANP contesta portaria

De acordo com a notícia do jornal Público, do dia 23, "a Associação Nacional de Proprietários (ANP) vai pedir de inconstitucionalidade da lei que impõe a obrigatoriedade de emissão eletrónica das rendas acima dos 70 euros mensais (838,44 euros), para proprietários com idade inferior a 65 anos, com base na discriminação de cidadãos". Segundo o Público, a "ANP contesta ainda a desconformidade entre o que é exigido na lei da reforma do IRS e a Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março, que regula os recibos eletrónicos de renda, também chamados de recibos verdes de renda".



A emissão eletrónica terá de ser realizada através de um espaço a criar no Portal das Finanças.

António Frias Marques, presidente da ANP, considera que "o pedido de inconstitucionalidade, que está a preparar, se baseia na discriminação de cidadãos, adiantando que há muitos proprietários com menos de 65 anos e que não estão familiarizados com os meios eletrónicos, nem têm meios disponíveis, enquanto outros com mais de 65 anos podem estar habilitados para o fazer". O responsável lembra, ainda, que a discriminação em causa contraria a declaração dos direitos dos homens, que Portugal assinou.

Já o secretário de Estados dos Assuntos Fiscais, Paulo Nuncio, garante a legalidade da norma relativa ao tratamento diferenciado dos cidadãos em função da idade e, na questão da conformidade da portaria, explica que trata-se de "uma densificação de um lei que já aconteceu outras vezes, como nos recibos verdes". O secretário de Estado lembra que, em caso de impedimento, a portaria permite que o proprietário possa indicar uma outra pessoa ou entidade para fazer a emissão do recibo. Para o governante, "as declarações dos proprietários traduzem o grande nervosismo pelas novas alterações que pretendem combater o arrendamento clandestino e a evasão fiscal que acontece neste campo".

Por seu lado, a Associação Lisboense de Proprietários (ALP), criou um novo serviço para dar resposta ao elevado número de solicitações e dúvidas dos senhorios que chegam à associação desde a publicação da portaria.

A ALP decidiu criar um gabinete

de apoio especializado para a comunicação eletrónica dos contratos de arrendamento, oferecendo também um serviço no qual disponibiliza a possibilidade de substituir-se mensalmente aos senhorios sem acesso às novas tecnologias da informação na emissão dos recibos de renda eletrónicos. Este serviço está disponível na sede da ALP, na Rua D. Pedro V, n.º 82, ao Príncipe Real, em Lisboa.

Os senhorios que procurem apoio da ALP para dar resposta às novas formalidades deverão deslocar-se aos serviços (preferencialmente por marcação, evitando filas de espera) munidos da senha de acesso ao Portal das Finanças, contrato de arrendamento (sendo igualmente necessário disponibilizar o nome do atual arrendatário, bem como o seu NIF, dado geralmente não disponível nos contratos de arrendamento mais antigos), caderneta predial atualizada se não coincidir com a inscrição constante do contrato de arrendamento (a ALP poderá imprimir a respetiva caderneta predial) e valor atual da renda cobrada.

De acordo com o previsto no art. 2.º da portaria, por cada contrato de arrendamento, subarrendamento, respetivas alterações, nomeadamente alterações do valor da renda, e cessação, bem como contrato de promessa com a disponibilização do bem locado, deve ser apresentada uma declaração de modelo 2. Esta declaração modelo 2 tem que ser entregue por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças desde 1 de abril.

Breves

Santander e Pioneer criam gestora de ativos

O banco Santander e os seus parceiros Warburg Pincus e General Atlantic alcançaram um acordo de exclusividade e de princípio, sujeito à assinatura do acordo definitivo, para fundir a Santander Asset Management e a Pioneer Investments, e criar assim uma gestora de ativos global líder na Europa e na América Latina. A nova empresa, com aproximadamente 353.000 milhões de euros em ativos sob gestão (no final de 2014), será designada de Pioneer Investments. Esta aliança supõe um aumento significativo na dimensão e no alcance da nova gestora numa indústria em que a massa crítica supõe uma vantagem competitiva.

CIMLOP promove Encontro de Primavera

Entre os dias 13 e 15 de abril, decorreu o habitual Encontro de Primavera da Confederação da Construção e do Imobiliário de Língua Oficial de Portuguesa - CIMLOP, que teve lugar na cidade de São Paulo, Brasil, e teve como anfitrião o SECOVI-SP, a maior organização representante do sector imobiliário na América-latina. Neste encontro, marcaram presença os representantes do sector financeiro, que acompanharam os trabalhos, numa missão em que houve ainda oportunidade de para promover as potencialidades que se abrem em Portugal no sector do imobiliário. Para o presidente da CIMLOP, Luís Lima, o aumento da procura dos brasileiros pelo imobiliário luso não foi uma surpresa.

CBRE e Worx procuram comprador para edifício

A CBRE e Worx foram designadas para procurar inquilino ou comprador para o Edifício Mouzinho da Silveira 11-19. Trata-se de um edifício boutique no coração da cidade de Lisboa, junto à Avenida da Liberdade, anteriormente ocupado pelo banco BIC Português. Esta propriedade localizada no coração do distrito financeiro - zona 1 de Lisboa - foi totalmente remodelada em 2007 e prefigura-se como excelente ativo para escritórios mid size e para uso misto, uma vez que dispõe ainda de uma loja no piso térreo. O edifício tem 5 pisos acima do solo totalizando 1.385 m², dispondo ainda de 10 lugares de estacionamento no R/C.



Notícia

Quercasa aposta no segmento alto de clientes

Edifício Zen apresenta oito andares-moradia exclusivos e de qualidade

Localizado junto ao El Corte Inglés, em plena Avenida da República, o edifício Zen, é constituído por oito andares-moradia exclusivos onde a qualidade e a durabilidade dos materiais são evidentes. Destinados ao segmento alto, o edifício Zen é promovido e construído pela Quercasa, uma empresa que vai já na quarta geração e que se dedica exclusivamente à construção e renovação de imóveis que privilegiam a localização prime, a tradição da boa construção e a durabilidade dos materiais.

Este é o caso do edifício Zen, cujos oito andares-moradia, que se encontram em fase de acabamentos e comercializados quase na totalidade a um conjunto de clientes nacionais e internacionais. "A qualidade dos imóveis deve-se ao respeito pelos períodos de maturação que as obras exigem, por isso, gostamos de construir com tempo, porque há técnicas de construção civil que de-

se assim que os diversos andares-moradia do edifício Zen apresentam soluções e acabamentos muito diversificados e exclusivos, ao gosto de quem os vai habitar.

As frações, de tipologia T4, apresentam áreas de 260 m², onde não falta um jardim interior, por cada habitação, e onde aspetos como a racionalização do consumo energético não foram descurados. O estacionamento é facilitado por um elevador especial para automóveis, sendo que as garagens são fechadas, para duas, quatro ou seis viaturas. O projeto de arquitetura tem a assinatura de Manuela Soutinho, sendo visível o cuidado colocado nos pormenores e nos materiais utilizados. É o caso da fachada do edifício, onde é utilizado um vidro especial, que imita o mármore, mas que deixa passar a luz e cuja utilização foi testada várias vezes para conseguir a solução ideal. Um produto colocado pela conhecida marca Saint Gobain. Ou, ainda, na utilização do granito brasileiro exclusivo, colocado nos 80 m² da entrada e nas escadas até ao segundo piso, onde a mestria e o saber da Cooperativa dos Pedreiros pode ser comprovada.

Os andares-moradia estão também equipados com a mais moderna tecnologia e sistemas de controlo e automação das casas (domótica), o que permite a segurança de quem habita o empreendimento.

No caso da construção e dos materiais utilizados é visível a opção por soluções de qualidade, que permitem também que a casa apresente as melhores condições para a saúde de quem a vai habitar. A mesma situação é visível nas soluções de isolamento térmico e acústico utilizado e, também, nas caixilharias duplas com os estores encastrados.

Nos materiais usados, destaca-se vai para as madeiras maciças, pavimentos radiantes, granitos das cozinhas e casas de banho, onde a escolha do cliente permite que os apartamentos se tornem exclusivos e únicos.

Nas cozinhas, equipadas ao pormenor, as soluções de equipamentos e materiais são também diversificadas.

O promotor reservou o 10º piso do edifício Zen para a instalação de



O projeto de arquitetura tem a assinatura de Manuela Soutinho, sendo visível o cuidado colocado nos pormenores e nos materiais utilizados.

Nos materiais usados, destaque vai para as madeiras maciças, pavimentos radiantes, granitos das cozinhas e casas de banho, onde a escolha do cliente permite que os apartamentos se tornem exclusivos e únicos.

um solário e de um miradouro, que permite vistas sobre a cidade e o mar.

um solário e de um miradouro, que permite vistas sobre a cidade e o mar.

Parceria com banco Santander Totta

O investimento feito pela Quercasa na construção do edifício Zen foi, parte dele, contratado com o banco Santander Totta. De acordo com Pereira de Queirós, o banco Santander

Totta tem acompanhado a Quercasa nos investimentos realizados e na contratação de financiamento por parte dos clientes compradores.

O promotor tem em venda, a investidores, uma loja, com 700 m², localizada no rés-do-chão e 1º andar e onde está a funcionar, desde março, a nova Clínica Lusíadas de Gaia. Esta unidade, que dispõe de uma oferta integrada de especialidades na área da saúde, apresentando um espaço moderno e funcional.

A Quercasa tem sede em Gaia e dedica-se à construção e renovações de imóveis de qualidade. O empreendimento anterior, localizado também na Avenida da República, foi o Edifício Einstein constituído também por oito apartamentos, de tipologia T3 e T4, com acabamentos de qualidade, e uma loja.

A Quercasa realça o apoio e a assistência aos clientes, "temos uma relação de grande proximidade com os clientes, eles têm os nossos contactos e sabem que podem contar connosco a qualquer altura, mesmo depois de passado os prazos de garantia dos empreendimentos", destaca Pereira de Queirós.



As frações, de tipologia T4, apresentam áreas de 260 m², onde não falta um jardim interior, por cada habitação.



Notícias

Reis Campos, presidente da AICCOPN, é perentório:

"Reafirmamos ser urgente a concretização das medidas no âmbito da reabilitação e do investimento público"

O setor da construção perdeu, desde 2011, 262 mil empregos e enfrentou o encerramento de 37 mil empresas. Apesar de alguns sinais positivos evidenciados no final do ano de 2014, continuam por concretizar as medidas consideradas urgentes pelo setor para confirmar o crescimento. Um facto que levou Reis Campos, presidente da AICCOPN, a AECOPS e o Sindicato da Construção de Portugal a discutirem a situação do setor e a concertarem posições em torno de objetivos que são comuns.

Elisabete Soares
elisabete.soares@videaeconomica.pt

Que eco já teve as reivindicações das associações e sindicato da construção junto do governo e do sector?

O eco foi positivo, pois estou certo que os agentes do setor se identificaram com a mensagem que foi transmitida. O tecido empresarial do setor, de uma forma geral, mantém a expectativa de manutenção da atual trajetória de recuperação da atividade, mas vê com alguma apreensão o aproximar do ciclo eleitoral e o aumento do risco de se assistir a uma paralisação dos processos decisórios e, conseqüentemente, a um retrocesso no caminho que tem vindo a ser percorrido. Por isso, quisemos reafirmar ser urgente a imediata concretização das medidas já assumidas, seja no âmbito da reabilitação urbana, do investimento público e na captação do inves-



O tecido empresarial do setor, de uma forma geral, mantém a expectativa de manutenção da atual trajetória de recuperação da atividade, mas vê com alguma apreensão o aproximar do ciclo eleitoral, afirma Reis Campos

timento, seja na adequação de leis que se encontram profundamente desajustadas. Estão em causa, fundamentalmente, aspetos operacionais, centrados na implementação das medidas que o próprio governo já decidiu, pelo que não há aqui qualquer divergência. Existe, isso sim, um alerta no sentido de garantir que não nos desviemos do essencial, que é a concretização de soluções que garantam a sustentabilidade das empresas e do emprego.

O que será necessário para que as medidas já definidas e, inclusivamente, incorporadas na agenda governamental, fossem postas em prática ainda em 2015?

As soluções estão identificadas há muito e foram assumidas. O que está em causa é a sua concretização no imediato, ou seja, até ao fim deste segundo trimestre do ano, porque sabemos que, devido ao calendário eleitoral, na segunda metade de 2015, praticamente não serão tomadas quaisquer decisões relevantes. Veja-se o caso do QREN, programa que ainda dispõe de 1,7 mil milhões de euros por executar, alocados a infraestruturas de proximidade, a que se junta o diferencial entre obras que foram concursadas, e as obras efetivamente adjudicadas, que ascende a 1,9 mil milhões de euros, nos últimos três anos. De igual modo, em matéria de reabilitação urbana, o

governo já anunciou o Fundo para a Reabilitação Urbana, as dotações orçamentais provenientes do Portugal 2020 estão praticamente definidas, pelo que o que pretendemos é que este instrumento venha rapidamente para o terreno. Está tudo decidido, o financiamento foi assegurado, pelo que não faz qualquer sentido que se continue à espera deste mecanismo essencial para dinamizar o mercado. Outro exemplo são os vistos gold que, tendo sido já aprovadas as alterações pelo Conselho de Ministros, no sentido do seu alargamento e aperfeiçoamento, se continua a aguardar a legislação, beneficiando-se países, como a Espanha, que foram mais rápidos e já estão a desviar investidores para esses mercados. É necessária maior capacidade de execução, mais celeridade e o tempo está a esgotar-se.

Acredita que o repto lançado ontem vai ter uma resposta concreta do governo? Que outras medidas podem vir a ser tomadas pelo sector?

Seguramente que o governo não ficou indiferente perante esta demonstração de responsabilidade e de diálogo por parte dos representantes das empresas do setor e dos trabalhadores. Continuaremos a trabalhar no sentido de colaborar com o executivo, procurando avaliar, medida a medida, o que está a impedir o avanço das soluções definidas, de contribuir para que, na prática, se possam ultrapassar estes obstáculos.

Nível da atividade na reabilitação recupera em março mas licenças caem

O Inquérito à Reabilitação Urbana realizado pela AICCOPN, no mês de março, revela uma recuperação do nível de atividade de 0,8%, face a fevereiro. A variação homóloga deste índice situa-se ainda em terreno negativo, com uma quebra de -9,6%, mas revela uma recuperação de sete pontos percentuais, face aos -16,4% observados no mês anterior.

Esta evolução positiva é acompanhada pelo índice que

mede as opiniões dos empresários quanto à evolução da carteira de encomendas na Reabilitação Urbana, verificando-se uma subida deste indicador, em março, de 3,6% face a fevereiro e de 27%, em termos homólogos.

Nos dois primeiros meses de 2015, foram emitidas 927 licenças de reabilitação pelas câmaras municipais, o que traduz uma quebra de 23,1%, face a igual período de 2014. Para esta redução contribuíram

os decréscimos de 24,2% nos edifícios não residenciais e de 22,0% nos edifícios habitacionais.

Por regiões, assistiu-se a um aumento do licenciamento de obras de reabilitação de 21,7% na Região Metropolitana de Lisboa, de 61,3% na Região Autónoma dos Açores, e descidas nas restantes regiões do país, com destaque para a quebra de 51,5% no Alentejo, de 40,9% na Região Centro e de 21,5% na Região Norte.



Em janeiro e fevereiro foram emitidas 927 licenças para reabilitação.



Notícias

Rendas com tendência de subida, a médio prazo, em Lisboa

Falta de escritórios leva inquilinos a equacionar o pré-arrendamento em projeto

Elisabete Soares
elisabetesoes@vidaeconomica.pt

Numa altura em que o lançamento de novos projetos ou a remodelação profunda de espaços para escritórios é ainda muito incipiente, é visível, por parte dos inquilinos, a hipótese de avançarem para o pré-arrendamento de imóveis em projeto. De acordo com Paulo Henriques, partner da B. Prime, "o nível atual de novos empreendimentos a chegar ao mercado é de tal maneira baixo que nos deparamos com cada vez mais casos de inquilinos a equacionarem o pré-arrendamento de imóveis em projeto, para satisfazerem os seus requisitos de espaço".

Para Paulo Henriques, "é natural que a médio/longo prazo esta situação seja corrigida, mas para tal será necessário que os níveis de rendas praticadas atualmente no mercado de Lisboa sofram um aumento".

Na opinião de Carlos Oliveira, partner e diretor de escritórios da Cushman & Wakefield, "uma empresa de grande dimensão, que necessite de alguns milhares de metros quadrados, terá poucas opções disponíveis, pelo que os cenários de pré-arrendamento começam a ser uma possibilidade". A incógnita desta equação — destaca Carlos Oliveira — será o valor das rendas, uma vez que, aos valores atuais, na maior parte dos casos, não se consegue viabilizar financeiramente a nova construção. "Os novos empreendimentos que vão surgir dificilmente o farão de forma especulativa pelo que a sua viabilidade estará dependente da concretização dos pré-arrendamentos referidos", alerta.

De acordo com as consultoras, este ano

prevê-se que cheguem ao mercado perto de 33.000 m² de escritórios novos, dos quais 21.000 m² serão ocupados pelos seus proprietários. Trata-se dos edifícios República (Paço do Saldaña), Castilho 24, Marquês de Pombal (Axa) e a sede da EDP. Em 2014 foram colocados no mercado cerca de

20.600 m² de escritórios novos, mas quase imediatamente tomados.

Mariana Rosa, diretora de office agency da Jones Lang Lasalle (JLL), alerta que, infelizmente, "o pipeline de edifícios novos não apresenta muitas alternativas, uma vez que praticamente todos os edifícios que

vão ficar concluídos este ano serão ocupados pelos próprios proprietários". Aliás, reforça, "dos quatro novos edifícios colocados no mercado, apenas 11.100 m², serão desenvolvidos especulativamente, o que significa que a médio prazo deverão começar a escassear edifícios novos e de qualidade". Na



O aumento na colocação de escritórios não está a ser acompanhado pelo lançamento de novos projetos.

sua opinião, esta situação deve-se sobretudo à atitude de prudência dos promotores imobiliários, muitos deles afetados pela crise dos últimos anos.

Pedro Salema Garção, head of agency da Worx, considera que, "neste novo ciclo, assiste-se a uma postura muito mais conservadora.

PUB



UMA MÁQUINA A ENCONTRAR A CASA CERTA

2015th
AGENTE ERA

Os Agentes ERA são autênticas máquinas, rápidas e eficazes, a descobrir as casas certas para as pessoas certas. E as razões são matemáticas. Cada Agência ERA tem uma equipa com cerca de 10 Agentes que subdividem entre si a zona geográfica onde estão localizados, o que elimina a concorrência interna e permite um conhecimento aprofundado bairro a bairro, casa a casa. No universo das Agências ERA são mais de 2000 máquinas a trabalhar em interdependência e com uma formação profissional contínua que garante especialização em todas as etapas da compra e venda de uma casa. Escolha a rua onde quer a sua casa e fale com um Agente ERA, ele não vai descansar enquanto não lhe der uma resposta, com a eficácia de uma máquina.

era.pt





Notícias

Investimento total ronda os 20 milhões de euros

Autarquia avança finalmente com reabilitação do Mercado do Bolhão

“O Porto espera, pelo menos há trinta anos, por obras neste mercado”. Foi desta forma, que Rui Moreira, presidente da Câmara do Porto, iniciou a sua intervenção na cerimónia de apresentação do projeto do Mercado do Bolhão, e que contou com a presença de várias centenas de pessoas, entre convidados, comerciantes e habituais clientes do mercado.

Elisabete Soares
elisabetesoaresh@vidaeconomica.pt

O novo Bolhão, que vai renascer da reabilitação do velho Bolhão, depois de anos marcados por diversas polémicas, várias tentativas de avanço e muitos recuos, é marcado por um projeto de intervenção bastante consensual, que privilegia a herança e a história do edifício, devolvendo a sua identidade, mas, ao mesmo tempo, dotando-o dos aspetos de modernidade e das soluções tecnológicas e de conforto que são necessárias para que continue a ser um ponto de encontro dos clientes e visitantes.

O projeto de reabilitação é assegurado pelos técnicos da autarquia e por uma equipa externa, coordenado pelo jovem arquiteto Nuno Valentim, projetista já com provas dadas na cidade, e tem em conta os problemas estruturais do edifício, onde a degradação e o desgaste, bem visíveis atualmente, exigem intervenções muito profundas. “Também as exigências da moderni-



Desde 1984 foi identificada a urgência de fazer obras no Mercado do Bolhão, estando previsto o avanço apenas 30 anos depois.

O futuro Mercado do Bolhão apresentará exteriormente uma cor em tons de pastel, toldes com cores semelhantes, mas sem os atuais reclames luminosos.

fiscal, por via do aumento de impostos como o IMT.

Rui Moreira garantiu, ainda, que o concurso público para a execução da obra avançará depois do verão e a obra será feita no menor prazo possível para ficar bem feita”.

Manter a traça e funções

Uma das promessas deixadas por Rui Moreira é que a intervenção será feita “sem estragarmos o Bolhão. Tudo isto, mantendo a sua traça, a sua

vendedores que lá queiram ficar”, refere o autarca. Até lá, e durante um período entre 18 meses a dois anos, que durarão as obras, os comerciantes serão instalados num local próximo, sendo conhecido para já uma possível solução, já proposta aos comerciantes, o quarteirão da Casa Forte, localizado muito perto da entrada principal do Bolhão.

De acordo com o arquiteto Nuno Valentim, o futuro mercado, o piso térreo, onde ficará instalado o merca-

perior, nem estacionamento. Está prevista, sim, a construção de um piso técnico subterrâneo, na parte central do edifício.

Tanto os corredores como as bancas vão manter-se semelhantes ao que hoje existe, havendo, contudo, a alteração de materiais das bancas (o betão vai ser substituído pelo vidro e metal), embora seja “uma reinterpretação” do que hoje existe, precisou o arquiteto Nuno Valentim. E esta não será a única memória visual a ser preservada. No piso superior estão previstas esplanadas para restaurantes e cafés que vão instalar-se na ala Sul deste piso. Na ala Norte, de acordo com Nuno Valentim, está prevista a instalação de “estruturas polivalentes que tanto podem receber mercados sazonais como atividades e outra natureza”. As lojas do exterior não vão poder ter os reclames luminosos, apenas toldos, à semelhança do que acontecia nos primeiros anos do edifício, estando em estudo um conjunto de cores que podem ser utilizadas.

Bem como a cor com que será pintado o edifício no exterior, “que será uma cor clara, em tons de pastel, mas que ainda está em fase de estudo”, salientou o arquiteto.



Rui Moreira garante que a intervenção será feita sem estragar o Bolhão, mantendo a sua traça e a sua função.

dade nos obrigam a intervir em soluções tecnologias atuais”, destacou Rui Moreira. A elevação de pessoas com mobilidade reduzida, que será feita através de vários elevadores, um em cada uma das entradas; a necessidade de assegurar as cargas e descargas; as condições competitivas para quem vai abastecer-se; o acesso fácil e confortável ao metro – que tinha já prevista a ligação; as redes de eletricidade, esgotos, frio e aquecimento, exigem obras profundas que poderão ultrapassar os 20 milhões de euros e que avançarão, para já, sem esperar a abertura das candidaturas a fundos comunitários. Uma situação que é possível pela boa situação financeira que autarquia vive, em parte fruto do aumento da receita

função, as soluções mais genuínas e a sua alma”.

Assim, o edifício manterá o mercado de frescos no piso térreo, restaurantes e uma área com estruturas polivalentes no piso superior. “E vai manter os

do de frescos, os talhos e as peixarias, terá uma cobertura em vidro, com características térmicas, que permitirá controlar a temperatura e a ventilação conforme as condições do dia. Não está prevista a cobertura do piso su-



No piso térreo ficará instalado o mercado de frescos, os talhos e as peixarias e terá uma cobertura em vidro, com características térmicas.