



imobiliário



Privados disponíveis para fazer parte da estratégia pública de habitação acessível

O mercado de arrendamento acessível esteve em destaque no webinar promovido pela APPII, em conjunto com a VI e a Ci, no qual participou a secretária de Estado da Habitação, Marina Gonçalves **P02**

Candidaturas ao Renda Segura abertas durante todo o próximo ano

A Câmara Municipal de Lisboa decidiu manter as candidaturas ao Programa Renda Segura abertas durante todo o ano de 2021 **P06**

CENTURY 21®

**A SUA CASA
NAS SUAS MÃOS**

century21app.pt



Privados disponíveis para fazer parte da estratégia pública de habitação acessível

O mercado de arrendamento acessível esteve em destaque no webinar promovido pela APPII, em conjunto com a VI e a Ci, no qual participou a secretária de Estado da Habitação, Marina Gonçalves.

“Preocupa-nos o tema da habitação para os portugueses e a custos acessíveis”, disse Hugo Santos Ferreira, vice-presidente executivo da APPII, no webinar promovido em conjunto com a VI e a Ci. “Sabemos que vêm aí uma série de fundos estruturais para criação de um parque habitacional por parte do Estado, mas sabemos que não será suficiente”, garantiu. “Temos privados disponíveis para, em conjunto com o Estado, fazer parte da estratégia pública de criação de habitação acessível”. Diz Hugo Santos Ferreira que é importante que o setor público conte com o setor privado. “Temos uma série de obstáculos, como os custos de contexto, preço pelo m², IVA, excessivo tempo de licenciamento, por exemplo”.

Marina Gonçalves, secretária de Estado da Habitação, disse no webinar que a resposta será dada através do parque habitacional público, que considerou ser a ferramenta mais disponível – “colocar o Estado enquanto senhorio e proprietário, sobretudo quando temos uma série de imóveis devolutos espalhados pelo país”.

A secretária de Estado garante terem sido criados uma série de instrumentos focados na criação deste parque público, como o 1º Direito, mas também uma segunda vertente para a classe média. “Sendo realistas com os preços do mercado nas cidades e reabilitação para preços acessíveis”.

Através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e outros mo-

delos de financiamento, Marina Gonçalves diz ser possível impulsionar esses vetores. “Esta prioridade não secundariza a importância e o funcionamento do mercado privado. Não queremos que haja nenhuma substituição de um pelo outro. Há, sim, um objetivo de reforçar o parque público, a par do que é o mercado privado, a preços equilibrados relativamente ao rendimento das famílias”.

Marina Gonçalves falou ainda na necessidade de garantir alguma estabilidade no valor do arrendamento e componente fiscal/ incentivos. “São medidas em curso desde a anterior legislatura e são importantes para o setor. É importante que não sejam vistas para prejudicar, mas sim para garantir que a promoção

privada não invalida o direito à habitação para as famílias portuguesas”. A secretária de Estado salientou ainda a necessidade de reforçar o papel do Estado e do parque público, assim como o esforço de articulação com o privado.

No entanto, Hugo Santos Ferreira garante ter havido uma desresponsabilização do Estado na promoção de políticas públicas de habitação. “Chegamos a um ponto em que não temos resposta nem para os mais carenciados, nem para a classe média. Temos de assumir essa grande falha da intervenção do Estado”. Felizmente, diz o vice-presidente executivo da APPII, essa mudança de paradigma aconteceu, apesar de ser num período avançado de deterioração do estado da situação. “Atual-

mente, falha a dificuldade de encontrar uma resposta a curto prazo para o problema. O parque habitacional demora. Enquanto houver famílias que não conseguem aceder por falta de rendimentos, o Estado estará a falhar na aplicação das medidas com celeridade. Temos de criar instrumentos para que o mercado possa também contribuir para esta oferta”.

O debate contou ainda com a participação de António Gil Machado, diretor da VI, Ricardo Guimarães, diretor da Ci; Miguel Santana, administrador da Fidelidade Property; Fernando Vasco Costa, managing director da Nexity em Portugal; João Sousa, CEO do JPS Group; Gonçalo Cadete, managing partner da Solyd, e Ricardo Sousa, CEO da Century 21.

PUBLICIDADE



O FUTURO DEPENDE DE NÓS!

RELANÇAR A ECONOMIA - INVESTIR - CRIAR EMPREGO

Acreditamos que o investimento imobiliário será uma das principais alavancas da retoma económica em 2021 para, uma vez mais, contribuir de forma decisiva para o crescimento de Portugal.

A APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários dá voz a este setor, representando as empresas de promoção e investimento imobiliário em Portugal.

CONHEÇA A APPII
www.appii.pt | [f](#) [in](#)



COMPLEXO MADEIRA PALÁCIO

FUNCHAL, MADEIRA

O Madeira Palácio é composto por 3 imóveis, o edifício residencial de 112 apartamentos de tipologias T1 a T4, com vista mar e 2 piscinas exteriores, o Hotel Madeira Palácio 5* (inacabado) e o terreno para construção do Beach Hotel junto ao mar.

Ref. 87620...| Área Bruta Construção/Habitação: 40.725 m² / Hotel: 46.431m² / Terreno: 20.766m².

Preço Base (Venda conjunta dos 3 imóveis): 61.000.000€.

Preço Base (Venda isolada do Madeira Palácio Residences): 40.000.000€.

Preço Base (Venda conjunta do Hotel Madeira Palácio e do terreno Beach Hotel): 25.000.000€.

O Banco vai analisar propostas de compra para estes ativos, recebidas até às 17h do dia 22 de janeiro de 2021.

Visitas nos dias 6 e 7 de janeiro de 2021, com pré-agendamento junto do Gestor Karsten Sommer (email: Karsten.sommer@millenniumbcp.pt ou telefone: +351 914 771 805).

Saiba mais em millenniumbcp.pt na área de imobiliário ou na App M Imóveis.



707 91 20 20
 ATENDIMENTO PERSONALIZADO DAS 10H ÀS 22H
 CUSTO MÁXIMO POR MINUTO: 0,10€ PARA CHAMADAS A PARTIR DA REDE FIXA E 0,25€ PARA CHAMADAS A PARTIR DA REDE MÓVEL. ACRESCE IVA.

www.millenniumbcp.pt

Millennium
 bcp
 AQUI CONSIGO

Investidores mantêm interesse no mercado imobiliário da Madeira

Com o retomar da economia, perspetiva-se que a evolução positiva continue, quer no mercado residencial, quer hoteleiro.

A Madeira foi considerada, em 2019, o “Melhor Destino Insular do Mundo” pelo World Travel Awards. E apesar de, em 2020, o contexto de pandemia ter trazido uma realidade distinta da que experienciávamos o ano passado, o mercado imobiliário, quer na sua vertente hoteleira como residencial, continua a atrair investidores para esta geografia, não só nacionais como estrangeiros. Sobretudo, dizem os especialistas, este mercado tem sido particularmente procurado por investidores com visões a médio e longo prazo, já que as características que deram à Madeira o prémio de “Melhor Destino Insular do Mundo” não desapareceram. Segundo os especialistas, a atividade imobiliária na Madeira não estagnou e tem procurado desenvolver-se pelas oportunidades existentes.

Uma dessas oportunidades é proposta pelo Millennium bcp, que está a apresentar ao mercado o Complexo Madeira Palácio, o qual se localiza na Estrada Monumental, no Funchal e é composto por três imóveis com dimensão e bem posicionados face ao espaço onde se inserem. São eles, o Hotel Madeira Palácio, o Madeira Palácio Residences e o Beach Hotel.

“Estamos a falar de um grande projeto que conjuga a componente habitacional e a componente de Hotelaria e Turismo”, revela o Banco.

Neste contexto, a entidade financeira está à procura de um investidor com cariz de promotor imobiliário, com dimensão e interesse em olhar para o empreendimento na sua totalidade, conjugando as valências dos diferentes projetos e com vista a disponibilizar uma oferta de qualidade, não só para o mercado interno, mas também para o mercado internacional. “No entanto, o Banco admite a venda separada dos tipos de ativo. Por um lado, propostas para a componente residencial, o Madeira Palácio Residences e, por outro, para a componente hoteleira na sua totalidade, neste caso, o Hotel Madeira Palácio mais o terreno Beach Hotel”.

Hotel Madeira Palácio

O Hotel Madeira Palácio corresponde a um estabelecimento hoteleiro de 5 Estrelas, com trabalhos de remodelação concluídos em 40% (estimativa). Este espaço foi, outrora também um hotel, aberto em 1967 e do qual só resta a estrutura de betão, tendo tudo o mais si-



do demolido, para dar origem a um novo complexo hoteleiro com uma arquitetura mais moderna. O projeto de arquitetura desenvolve-se num terreno com uma área total de 19.750 m², contempla 13 pisos, prevê um total de 318 quartos, no equivalente a 728 camas e inclui 3 restaurantes, 3 bares, 1 piscina exterior e 2 courts de ténis.

Foi pedida a prorrogação da Licença de acabamentos dos trabalhos, anteriormente aprovados, até ao dia 20 de outubro de 2021.

Madeira Palácio Residences

O Madeira Palácio Residences corresponde a um edifício de habitação coletiva, implantado num terreno com 14.610 m² e com uma área de construção bruta de 40.725 m². Está organizado por 7 blocos de 10 pisos, com 112 apartamentos, concluídos e com licença de utilização, cada um dos quais com estacionamentos e arrecadações afetos. Estes apartamentos são de tipologias T1 (14 unid.), T2 (62 unid.), T3 (29 unid., 3 das quais em duplex) e T4 (7 unid.), com áreas brutas privativas a variarem entre 88,72 e 297,65 m². Este condomínio, por assim dizer, tem 287 estacionamentos e 2 piscinas exteriores.

Beach Hotel

O Beach Hotel é um terreno com 10.002 m² que confina com o mar, junto à Praia Formosa, destinado à construção de uma unidade hote-

leira com 80 quartos de segmento luxo, com uma área bruta de construção de 20.766 m². O projeto não está aprovado e insere-se no Plano de Pormenor da Praia Formosa o qual está em execução e poderá estar concluído no curto prazo. Para além dos apartamentos, inclui piscinas, solário, restaurantes, bares e estacionamentos num total de área de construção de 20.766 m².

O perfil do investidor

Ramiro Gomes, responsável de vendas Grandes Imóveis Sul, da Direção de Crédito Especializado e Imobiliário do Millennium bcp, reforçou ao Público Imobiliário que tendo em conta a dimensão e uso diferenciado dos ativos, o perfil do investidor será uma entidade que trabalhe com um promotor para a venda dos apartamentos e com uma cadeia hoteleira para a exploração de ambos os hotéis, com marcas iguais ou mesmo diferentes. “No entanto, não é de descartar a hipótese de parte ou todos os apartamentos poderem também ser usados para exploração hoteleira (em forma de rental pool). A possibilidade de venda individual de cada tipo de ativo (Edifício de apartamentos e hotéis), permite encontrar, à partida, um investidor com perfil mais adequado para cada um”.

O especialista destacou que a localização junto ao mar é um fator de atratividade para qualquer dos ativos que compõem o Complexo

Madeira Palácio, sendo que no caso dos apartamentos, em concreto, o destaque vai para a qualidade dos seus acabamentos e a sua dimensão, com vistas amplas para o mar.

Perspetiva positiva

Ramiro Gomes considera que o mercado tem dado uma perspetiva muito positiva quanto ao interesse que este conjunto de imóveis vai suscitar, não só interna, como externamente.

“Por um lado, os investidores de maior dimensão (até internacionais), continuam a procurar oportunidades no imobiliário residencial e turístico em Portugal”. Por outro lado, diz o especialista, o setor residencial continua muito dinâmico e com escassez de oferta, pe-

lo que acreditamos que haverá promotores interessadas em adquirir para comercialização posterior dos apartamentos. “O setor hoteleiro deverá recuperar nos próximos anos, assim se perspetiva, o que permitirá o acabamento da construção do Madeira Palácio Hotel e o desenvolvimento do novo projeto hoteleiro junto à praia, o Beach Hotel”.

O gestor admite que a Madeira não tem escapado aos efeitos da pandemia, mas salienta que se espera uma recuperação gradual do turismo durante o ano de 2021 e mais significativa em 2022. “A Madeira continua a ganhar prémios internacionais e a ser um destino de eleição para estrangeiros (turistas e/ou pensionistas), pelo que o mercado acredita nessa recuperação”.

	Áreas (m ²)		
	Terreno	Bruta Construção	Bruta Privativa
Hotel Madeira Palácio	19.795	46.431	
Beach Hotel	10.002	20.766	
Residences	14.610	40.725	23.672
Total	44.407	107.922	

Visitas nos dias 6 e 7 de janeiro de 2021, com pré-agendamento
O Banco vai analisar propostas de compra para estes ativos, recebidas até às 17h do dia 22 de janeiro de 2021.

Para o agendamento de visitas e informações adicionais, contactar o respetivo gestor: Karsten Sommer; email: karsten.sommer@millenniumbcp.pt ou telefone: +351 914771805

Hotelaria

Investimento em hotéis devolve 5,8%

O investimento em imobiliário hoteleiro em Portugal gerou um retorno anual de 5,8% em 2020, de acordo com o Índice Imobiliário Anual MSCI Portugal. Tal retorno compara com os 7,8% devolvidos pelo imobiliário total, o qual reflete o desempenho agregado de todos os segmentos.

De acordo com as diversas consultoras ativas no mercado imobiliário, os ativos hoteleiros foram um dos segmentos a gerar maior interesse entre os investidores ao longo de 2019, agregando uma fatia em torno do 15% a 20% do investimento total em imobiliário comercial nesse ano, o qual se contabilizou em mais de 3,2 mil milhões de euros.

Já este ano, este interesse parece continuar ativo, estimando-se que o imobiliário hoteleiro tenha captado cerca de 15% do dos 2,3 mil milhões de euros investidos até setembro.

5,8%

Retorno anual do investimento em hotéis (2019)

7,8%

Retorno anual do investimento imobiliário total (2019)

15%

Peso do investimento em hotéis no investimento imobiliário comercial (2020)

Oportunidades

Mais Oportunidades Millennium na área de imobiliário de millenniumbcp.pt

Marque as suas visitas através da linha M Imóveis 707 91 20 20 (atendimento personalizado das 10h-22h)
Custo máximo por minuto: 0,10€ para chamadas a partir da rede fixa e 0,25€ para chamadas a partir da rede móvel. Acresce IVA.

EMPREENDIMENTO MADEIRA PALÁCIO

Composto pelo Hotel Madeira Palácio, pelo Madeira Palácio Residences e pelo Beach Hotel

Concelho: Funchal/Madeira · Freguesia: São Martinho · Morada: Estrada Monumental 259 e 265 (Piornais) 9000-098 Funchal · Ref. 87620...

Área Bruta Construção/Habitação: 40.725 m² / Hotel: 46.431m² / Terreno: 20.766m² · Preço-Base (venda conjunta dos 3 imóveis): 61.000.000€ · Preço-Base (venda isolada do Madeira Palácio Residences): 40.000.000€ · Preço-Base (venda conjunta do Hotel Madeira Palácio e do terreno Beach Hotel): 25.000.000€.
O Banco vai analisar propostas de compra para estes ativos, recebidas até às 17h do dia 22 de janeiro de 2021.



AHETA pede plano específico para recuperar região do Algarve

Os números da Associação dos Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve continuam a mostrar o impacto da pandemia no setor. De janeiro a novembro, a descida acumulada da ocupação por cama nos hotéis do Algarve soma os -58,4%.



Os mais recentes números da Associação dos Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve, AHETA, dão nota de uma descida da ocupação média de -56% de janeiro a novembro. Só no mês de novembro, a ocupação média por quarto foi de 12,3%, menos 71,3% que em igual mês do ano passado.

O mercado britânico foi o que mais influenciou esta descida, com uma quebra homóloga de -86,9%, seguido pelo alemão, com -84,6%, pelo irlandês, com -56,1%, e pelo nacional, com -28,5%.

Já o volume de vendas registou uma descida de -72,5% face a novembro de 2019.

Também esta semana o INE revelou que outubro acentuou as quebras do turismo a nível nacional, com descidas de -59,3% no número de hóspedes e de -63% nas dormidas, face ao ano passado.

No entanto, na mesma semana, Madeira Lisboa e Algarve figuraram entre os melhores destinos turísticos do mundo nos World Travel Awards, vencendo os galardões em categorias distintas. Em comunicado, a secretária de Estado do Turismo, Rita Marques, comentou que "mostramos ao mundo que somos um país seguro, pronto para a todos receber, quando assim for possível. Muito obrigada a todos os portu-

gueses, que contribuíram para que Portugal continue a estar entre os melhores".

Plano específico para recuperar a região

A AHETA fez esta semana um apelo para que se faça uma "intervenção urgente e esclarecida ao mais alto nível da governação" para recuperar o turismo no Algarve, considerando que "constitui uma obrigação e um dever nacional salvar o que é viável e pode ser salvo, caso contrário estaremos a comprometer o futuro do Algarve e do País, assim como toda a atividade turística, enquanto um dos setores mais

O volume de vendas registou uma descida de -72,5% face a novembro de 2019

pujantes, estratégicos e prioritários da economia portuguesa".

A AHETA "apela ao Governo para que, no âmbito do Plano Específico de Emergência para Recuperar o Algarve, aprove a atribuição urgente de apoios financeiros ao setor empresarial da região, sob a forma de subvenções a fundo perdido, quer para a recapitalização de empresas viáveis, convertendo dívida em capital, quer através da injeção de fluxos financeiros para fortalecer a robustez do cash flow das empresas hoteleiras e turísticas regionais".

Defende que "importa garantir que, na fase de recuperação da economia do turismo, as nossas empresas estejam preparadas para responder, rápida e eficazmente, aos enormes desafios de um futuro complexo, difícil e, obviamente, muito competitivo", afirma a associação, que apela à preservação "a todo o custo" das competências e conhecimento adquiridos e dos recursos humanos.

"O impacto da crise pandémica na tesouraria das empresas ao longo dos últimos meses acentuou não só a diminuição das receitas empresariais, mas também os incumprimentos respeitantes a compromissos financeiros e outros", uma realidade que "coloca em causa, por um lado, a sobrevivência das empresas e, por outro, a sua capacidade para enfrentar com sucesso a recuperação que se prevê rápida, mas muito disputada e competitiva, sobretudo nos mercados internacionais, cabendo ao Governo criar as condições financeiras e fiscais destinadas a evitar o colapso das nossas empresas, preparando-as para os desafios que vão chegar. Empresas frágeis não são competitivas", conclui a AHETA.

Candidaturas ao Renda Segura abertas durante todo o próximo ano

A Câmara Municipal de Lisboa decidiu manter as candidaturas ao Programa Renda Segura abertas durante todo o ano de 2021.

Depois das 177 candidaturas recebidas na primeira fase, o Programa Renda Segura angariou 107 candidaturas nesta segunda fase. A autarquia decidiu, assim, manter as candidaturas abertas durante todo o próximo ano, para este programa que subarrenda habitações privadas a preços acessíveis. A plataforma volta a abrir a 2 de janeiro.

De acordo com os números avançados pela CML ao Eco, destes 107 interessados, 40 dizem respeito a fogos de alojamento local. Incluem-se nove T0, 31 T1, 44 T2, 24 T3, 8 T4 e um T5, situados um pouco por toda a cidade, especialmente nas freguesias de Santa Maria Maior, Santo António e Penha de França.

O programa Renda Segura arancou em maio, como uma resposta adicional à falta de habitação na cidade, agravada pela pandemia, mas ainda não despertou o interesse esperado nos proprietários.

Pelas casas, com contratos nunca inferiores a 5 anos, a câmara paga um máximo de 1.000 euros (caso para um T4), dependendo de vários fatores, e subarrenda os mesmos a preços acessíveis, através do Programa de Renda Acessível municipal. No momento da candidatura, os proprietários propõem o valor de renda considerado justo, e a CML analisa esse valor, aceitando-o ou fazendo uma contraproposta.

Os proprietários podem escolher receber uma renda mensal ou anual, e têm vários incentivos fiscais, como isenção total de IRS, IRC e IMI. Uma das principais vantagens apontadas pela autarquia é o facto de a Câmara ser a arrendatária e único interlocutor, eliminando-se o risco de incumprimento.

Este programa prevê um investimento municipal de cerca de 4 milhões de euros.

Para quem busca o sonho de ter uma casa na praia.

SONAE CAPITAL

desde
496.000€

À beira-mar reservado

beachreservetroia.com

Beach Reserve
TROIA

The Coral Cascais: O mar como inspiração

Com um design contemporâneo, o The Coral é da autoria da PMC Arquitectos que apostaram numa matriz geométrica de volumes, ângulos e sombras.



Vai nascer brevemente um novo empreendimento residencial de luxo na Avenida 25 de Abril, numa das localizações mais cobiçadas de Cascais – a Gandarinha. Estrategicamente localizado a poucos metros do Oceano Atlântico, o The Coral oferece 15 apartamentos – entre T1 e T4 – e vistas desafogadas nos pisos superiores.

Com arquitetura do atelier PMC Arquitectos, o projeto aposta no design contemporâneo, no conforto e na sofisticação. A fachada recupera o tom terracota típico da região, criando um edifício que promete ser um marco arquitetónico em Cascais.

Os apartamentos contemplam salas espaçosas, onde o exterior se interliga com o interior graças a amplas janelas. Tirando o máximo partido da luz natural, os ambientes são de conforto e tranquilidade. As confortáveis suítes possuem uma zona de estar exclusiva e janelas do chão ao teto. Já as varandas, debruçam-se para uma vista panorâmica inesquecível.

Situado na zona residencial da Gandarinha e a poucos metros da Boca do Inferno, o The Coral es-



tá perto de tudo, permitindo deslocar-se a pé até ao centro, à praia ou à Marina. Cascais é bike friendly, sendo prova disso a estrada com ciclovias que une a Marina de Cascais à Praia do Guincho, incentivando um lifestyle tranquilo, perto da natureza.

O Aeródromo de Cascais e o Aeroporto Internacional de Lisboa, encontram-se a uma curta distância, ficando assim o resto do mundo também perto de sua casa.

bondstone

Morada: Av. 25 de Abril 1149, 2750-512 Cascais
Contactos: info@bondstone.com | 21134 9157 | www.thecoralcascais.com

O The Coral disponibiliza apartamentos de luxo com diversas tipologias, do T1 ao T4, sendo que cinco dos apartamentos possuem jardim e piscina privados. No piso 0 estão disponíveis 3 Green Villas

UM OASIS NO CENTRO DE LISBOA
TO A T4 DESDE 300.000€

- PROJETO DE REABILITAÇÃO COM A ASSINATURA DE FREDERICO VALSASSINA ARQUITECTOS
- LOCALIZAÇÃO ÍMPAR JUNTO AO SALDANHA
- 60 APARTAMENTOS, ALGUNS COM TERRAÇO E PISCINA



+351 936 249 444
INFO@OASIS28.COM
PROMOTOR: URP - SICAFI, S.A.
WWW.OASIS28.COM

PESTANA
RESIDENCES



Oásis em Lisboa

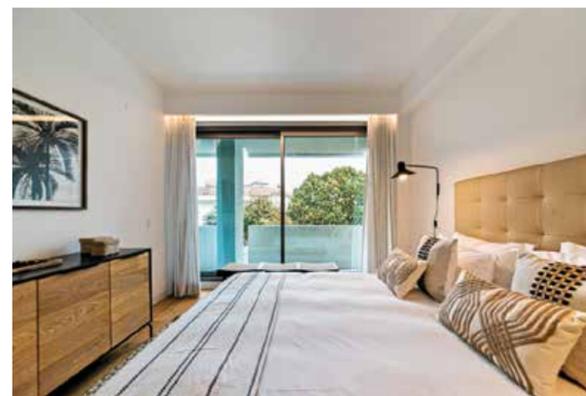
Situado na Avenida Casal Ribeiro, o Oásis 28 caracteriza-se por ser um edifício moderno, com 61 apartamentos, de diversas tipologias.

O Oásis 28 é um novo projeto localizado mesmo no coração de Lisboa, na conceituada Avenida Casal Ribeiro, na prestigiada zona do Saldanha. Rodeado de lojas, restaurantes, centros comerciais, transportes e outras comodidades exclusivas para quem vive no centro da cidade, o moderno edifício apresenta 61 apartamentos, T2 e T3 para venda.

Resultado de um extraordinário projeto de reabilitação urbana, destaque para o conforto dos interiores e a exclusividade dos espaços exteriores numa combinação harmoniosa entre jardins, terraços e varandas. O privilégio e a exclusividade são ainda mais evidentes nos apartamentos que possuem piscina privativa.

O edifício, conta ainda com um estacionamento subterrâneo.

Este projecto imobiliário, de apartamentos residenciais luxuosos, está localizado numa área premium em Lisboa, numa zona incrivelmente atractiva para viver, onde se encontram projectos modernos de reabilitação urbana para propósitos de arrendamento ou mesmo com o intuito de serem residências familiares.



Contactos
www.oasis28.com
info@oasis28.com
+351 936 249 444



ALARGUE OS SEUS HORIZONTES



Janelas panorâmicas, terraços amplos, piscinas privadas, jardins, ginásios e vistas para o Tejo e Monsanto. O Jardim Miraflores tem praticamente tudo o que precisa para alargar os seus horizontes, só não tem é T1, T2 e Penthouses porque já foram todos vendidos. Não se preocupe, por enquanto ainda pode escolher uma das últimas unidades T3, T4 ou um dos Lofts já disponíveis para comercialização. Entretanto, pode acompanhar a construção do empreendimento em www.jardim-miraflores.com/horizoninprogress.

Visite-nos o stand de vendas no local ou
www.jardim-miraflores.com


JARDIM MIRAFLORES
UM NOVO HORIZONTE



Estrutural Group e Rio Capital investem 14 milhões de euros em Vila Franca de Xira

Empreendimento Vila Viva ocupa uma área de 15mil m² numa das principais paisagens da cidade, com vista para o rio Tejo e junto à A1. O investimento foi superior a 14 milhões de euros.

As empresas Estrutural Group e Rio Capital uniram-se para um investimento superior a 14 milhões de euros que vai revigorar Vila Franca de Xira. O Vila Viva ocupa uma área de 15mil m² numa das principais paisagens da cidade, com vista para o rio Tejo e junto à A1. A edificação imponente, que esteve com obras inacabadas pelo antigo promotor, foi adquirida junto à Bolsimo e recebeu agora a atenção merecida. Após passar por modernizações na arquitetura, que enquadraram o projeto nos padrões de exigência contemporâneos, o Vila Viva tornou-se ainda mais bonito e sofisticado. Júlio Luz, CEO do Rio Capital, afirma que o empreendimento trouxe uma diversificação ao portfólio do grupo que já era pretendida, mas que precisou aguardar pelo projeto certo. “Identificar ativos nessa gama, que conciliem prazo, resultado e limite de exposição é sempre um desafio. O Vila Viva conseguiu equalizar estas características de forma surpreendente”.

Para Hugo Mendes Pinto, Managing Partner - Estrutural Group, o posicionamento da empresa segue voltado para projetos

que atendam ao mercado interno. Com mais de 2.000 residências entregues em 16 anos de atividade, a Estrutural continua a desenvolver projetos que atendam ao público local. “Tanto no Brasil como em Portugal, sempre esteve muito bem definido no nosso posicionamento estratégico o foco no público interno. Desde o momento da internacionalização da nossa marca, prospectamos ativos nesse enquadramento nas regiões periféricas de Lisboa. Estamos confiantes de que este segmento será protagonista na retoma e estabilização da atividade imobiliária nos próximos anos”.

O Vila Viva traduz-se em um novo conceito de viver com qualidade de vida em Vila Franca. Um empreendimento habitacional privado com localização de excelência, a poucos passos do Centro de Vila Franca e a 20 minutos até Lisboa, seja de comboio ou pela A1. Serão 85 luminosos e espaçosos apartamentos de T1 a T4, todos com varandas e uma vista privilegiada para o Rio Tejo e para a Serra, revelando-se em um autêntico refúgio ao stress da vida citadina. O Vila Viva está inserido num condomínio privado, com portaria, es-

tacionamento coberto, elevadores, arrecadação, espaços verdes, passeio pedonal, ginásio ao ar livre, salão de festas e jardim infantil. Tudo isso acompanhado pela sua moderna e marcante forma arquitetónica, de linhas leves e futuristas.

OBRAS:

A Tecnovia foi a construtora escolhida pelos promotores para a empreitada. Vai agora incluir esta obra no seu extenso e expressivo portfólio com mais de 50 anos de atividade. Os trabalhos seguem desde julho com as obras a avançar em direção à entrega da primeira fase até o verão do próximo ano. De acordo com o Eng. João Guilherme Costa, Administrador da Tecnovia, estimamos que, durante todo o período de construção, esse projeto atinja um total de 350 pessoas diretamente envolvidas no processo produtivo. “Até o final deste ano, a sobreposição das disciplinas de instalações, somada às intervenções de revestimentos nos alçados, deverá acumular o maior número previsto de trabalhadores em simultâneo, o que consequentemente irá libertar outras frentes de trabalho tais como

pinturas e revestimentos internos para os primeiros meses de 2021”.

Para Engo Marino Eugénio de Almeida – Diretor de Engenharia Estrutural Group, apesar de uma obra rápida, nenhum pormenor é menos importante. Os acabamentos foram rigorosamente selecionados, proporcionando não só a beleza, mas qualidade e durabilidade dos materiais. Tendo sempre a preferência por aquisições na indústria local, a exemplo dos pavimentos cerâmicos. “Há ótimas fábricas de revestimentos em Portugal, com uma diversidade de materiais e formatos que facilitam muito a execução do que foi projetado, otimiza a logística de abastecimento da obra, (por não ser preciso importar esses artigos) ao mesmo tempo que fortalece a indústria nacional de forma a retroalimentar a cadeia produtiva”. De forma que o cliente consiga visualizar todos os acabamentos que serão entregues na conclusão da obra e perceba o confortável espaço interno que os imóveis terão, foi montado um apartamento modelo no local. As visitas podem ser feitas de domingo a domingo das 9h às 20h, mediante marcação prévia.

A CASA PÓS COVID-19

A pandemia trouxe novas tendências e acelerou outras, tornando as casas em espaços multifuncionais e mudando o mercado. Neste novo cenário, onde espaços internos maiores, terraços e varandas viraram essenciais, o Vila Viva chega como um projeto sob medida. A caixa-linha do prédio foi projetada, não só de forma a explorar a exuberante vista rio, mas também por potencializar a entrada de luz natural em todos os apartamentos, o que promove integração entre as áreas internas e suas varandas, que podem chegar aos 30m². Ainda nesse sentido, os apartamentos do piso 0 possuem terraços em relva sintética com até 130 m². As áreas são generosas independente da tipologia, os apartamentos T2 possuem salas com mais de 40m² e quartos que chegam aos 18m². Para os que gostam de usufruir ainda mais o ar-livre sem sair do edifício, o condomínio proporciona extensas áreas verdes com passeio pedonal.

Outra tendência decorrente da pandemia foi o aumento da procura de imóveis em regiões limítrofes à Lisboa e Vila Franca enquadra-se

perfeitamente nesta busca já que sendo próxima da capital, está longe da agitação e do barulho, por exemplo, do tráfego de aviões. Esta cidade beira-rio oferece acesso a serviços de qualidade enquanto conserva seu espírito tradicional. De entre os vários destaques da cidade, destaca-se o fácil acesso à A1, a linha de comboio da Azambuja e a ponte Marçal Carmona, a biblioteca municipal Fábrica de Palavras e um dos maiores e mais modernos hospitais do País. Isso sem falar na tradição da praça de touros e do passeio pedonal beira-rio que culmina em um observatório de pássaros e da exuberante natureza que as margens do Tejo nos reserva. Vila Franca de Xira está situada entre dois fortes polos industriais, o de Alverca do Ribatejo e o do Carregado, que proporcionam muita oferta de emprego e rendimentos. A cerca 10 minutos, ou menos, de comboio destas cidades, Vila Franca de Xira oferece o refúgio que o fim de um dia cansativo de trabalho merece, com tranquilidade e bons restaurantes. E para quem trabalha em Lisboa, Vila Franca de Xira está a apenas 12 min de comboio da Estação do Oriente.

O Vila Viva destaca-se mais uma vez, pois basta caminhar 400 me-

tros e já está no centro da cidade e ao mesmo tempo, situa-se em um local calmo onde é possível abrir a janela e ouvir o canto dos pássaros na serra que é sua vizinha. Estar dentro de casa ganha uma nova dimensão no Vila Viva, com vista rio e serra, os limites entre interior e exterior ficam mais difíceis de distinguirem-se.

SUCESO DE VENDAS

Diante disto tudo não restam dúvidas do motivo de o Vila Viva já ser um sucesso de vendas! Foram 40 apartamentos vendidos em menos de 6 meses, e em plena crise do COVID-19, restando apenas 5 unidades (T3 e T4) nesta primeira fase. O início das obras foi o grande fator de aceleração das vendas.

Uma grande dose de renovação num ano tão atípico como está a ser 2020. Como exemplificam as palavras de uma das clientes: “Eu estava muito triste em ver que o ano passou e que não consegui alcançar nenhuma realização prevista, queria que o tempo andasse mais devagar para poder fazer o que eu tinha planeado. Mas agora, depois de assinar o CPCV, estou animada e já quero é que 2020 acabe logo e que chegue 2021, para que eu pos-

sa ir viver para meu novo apartamento!” (Sandra Mardoso, adquiriu o T3 do piso 0).

O início das obras foi o grande fator de aceleração das vendas, que já ocorriam em bom ritmo desde março, e só nos últimos três meses foram vendidas 20 frações, ultrapassando a marca dos 80% do estoque contratado. As vendas estão sob a responsabilidade da Invista e da Remax Latina, ambas são imobiliárias sólidas e respeitadas no mercado local e nacional, no apoio aos clientes do início ao fim. Para Carlos Silva - COO Estrutural Group, a velocidade de vendas foi intensa além do esperado. “Desde as primeiras análises ao ativo, já tínhamos muita confiança no potencial comercial do Vila Viva. Os indicadores de procura, combinados às características do projeto, apontavam claramente a liquidez latente. O surgimento da pandemia obrigou-nos a repensar toda a estratégia comercial, basta dizer que estava planeado um grande evento de lançamento para o mês de março. Sentimo-nos desafiados a abrir a comercialização mesmo diante do novo cenário, e assinamos o primeiro CPCV justamente ao dia 19 de março. De lá pra cá, a procura só aumentou. Expe-

rimentamos uma grande evolução nos últimos meses. As obras concretamente trouxeram o impulso necessário para a grande alavancagem das vendas, mas um conjunto de ações suplementou esse desempenho; a estratégia digital, o bellissimo projeto da arquiteta Ysnara Almeida para o andar modelo; e a comunicação outdoor consolidaram esse resultado. É nesse entusiasmo que estamos a preparar o lançamento da segunda fase para

finalis de novembro”.

Os apartamentos do segundo edifício chamam ainda mais a atenção, pois quase todas as plantas têm a configuração do andar modelo, justamente as tipologias que se esgotaram logo no primeiro momento de vendas da fase um. Para quem não quer perder a oportunidade de viver neste belo empreendimento, deve apressar-se, pois já há lista de espera para aquisição de apartamentos tipologia T2.

CONSTRUTORA E PROMOTORES

A construtora Tecnovia, com 58 anos de atuação, atualmente conta com quadro de mais de 2 mil colaboradores e está presente em 3 continentes. www.tecnovia.pt

A Estrutural Group acumula no imobiliário as disciplinas de construção e promoção há quase duas décadas. Com forte atuação no Brasil onde já entregou mais de 2.000 unidades residenciais e quase 700 quartos de hotéis, somando mais de 200.000m² de área construída. Atualmente mantém atividades no Brasil, Portugal e EUA. www.estruturalgroup.com A Rio Capital é uma empresa privada de investimento imobiliário que desenvolve projetos de raiz. Presentemente com aproximadamente 30.000m² de construção acima do solo, divididos em 8 projetos, a Rio Capital está concentrada em dois seguimentos estratégicos: “state of the art” ativos residenciais e desenvolvimento de ativos de rendimento tais como hotéis, residências de Estudantes e residências Sênior assistidas, todos na região da Grande Lisboa. www.riocapital.pt



Mais crédito, menos transações



Luís Lima
Presidente da CIMLOP
presidente@cimlop.com

A concessão de crédito para compra de casa atingiu, em outubro deste ano, o valor mais alto desde janeiro, tendo sido concedidos 976 milhões de euros em novas operações.

De acordo com os dados publicados pelo Banco de Portugal, o crédito à habitação terá registado um aumento de 0,62% face ao mês anterior e de 2% relativamente ao período homólogo.

O acumulado entre janeiro e outubro deste ano já ultrapassou os 9 mil milhões de euros, fixando um aumento de 6,4% face a igual período do ano passado.

Estes dados parecem surpreendentes, uma vez que num contexto de crise pandémica e de recessão da economia, não seria de esperar que a compra de casa mantivesse dinâmicas desta natureza.

Apesar de a concessão de crédito ter aumentado, tal não se refletiu no aumento de transações imobiliárias. No primeiro semestre deste ano registou-se uma quebra homóloga da venda de alojamentos familiares na ordem dos 11%.

Tal poderá justificar-se por eventuais alterações das estruturas de agregados familiares – pessoas que se juntaram, que se separaram, nascimento de crianças, uma procura por casas de maiores dimensões resultante do período de confinamento, que levaram a uma maior dinâmica do mercado interno, o que significa que se terão verificado mais transações para habitação própria do que propriamente para investimento e recolocação no mercado de arrendamento urbano. Torna-se também notória a importância que o mercado interno continua a ter no panorama imobiliário, uma vez que no corrente ano o investimento estrangeiro (que não

deixa de ser muito importante) foi praticamente residual devido à situação da pandemia e às restrições de circulação que foram impostas.

Por isso, apesar de ter havido menos transações, conclui-se que houve mais vendas feitas com recurso a crédito à habitação. E não se pense que o sector financeiro terá facilitado o acesso ao crédito. As condições mantêm-se apertadas, com muitas famílias a encontrar muitas dificuldades em conseguir cumprir com a taxa de esforço exigida, para a qual os fiadores não entram para efeitos de cálculo.

No entanto, considerando a estrutura da oferta habitacional em Portugal, e num cenário em que o arrendamento continua a não ser uma opção compensatória, a compra continua a revelar-se como a alternativa eleita pelos portugueses, ainda que, muitas das vezes, os jovens e famílias comprem em zonas periféricas ao invés da preferência primária, que seria a da compra em centro urbano que acaba por ser impeditiva devido à falta de oferta e aos elevados preços praticados.

Esta realidade não deixa de ser igualmente uma confirmação da confiança que existe no imobiliário nacional. A concretização de negócios desta natureza neste período atípico significa também que as pessoas acreditam que estão a fazer um bom investimento. Se desconfiassem que vem aí uma desvalorização do património construído, aguardariam.

É a própria corroboração de que o mercado imobiliário nacional continua a apresentar-se como um bom refúgio para investimentos e que um terá papel fundamental na recuperação da economia nacional.

O que pode o setor esperar para 2021?



Manuel Reis Campos
Presidente da CPCJ e da AICCOPN

Com a divulgação das Contas Nacionais relativas ao 3º trimestre, confirmou-se o caráter resiliente que tem caracterizado o Setor da Construção e do Imobiliário ao longo destes últimos meses, em que Portugal e o Mundo se encontram a atravessar a pior crise de que há registo. O investimento em construção cresceu 5,9% em termos homólogos, em resultado de uma variação positiva de 0,7% face ao segundo trimestre.

Como temos afirmado, este comportamento tem constituído um importante contributo para a economia e o emprego nacionais e resulta diretamente do facto de, ao longo deste período, a maioria das empresas ter prosseguido a sua atividade nas obras em curso, mas, de igual modo, de uma manutenção dos níveis de investimento público e privado e, em particular, de um esforço de manutenção de uma trajetória de crescimento que se vinha a consolidar.

Efetivamente, é amplamente reconhecido, tanto na Europa, como em Portugal, que a Construção e Imobiliário é uma atividade decisiva para a retoma. No entanto, é natural que o Setor se questione sobre as perspetivas para os próximos meses. E, perante um contexto de elevada incerteza sobre o que nos espera, do ponto de vista da pandemia e, consequentemente, das condições económicas no arranque do ano 2021, há que assegurar as medidas e o planeamento capazes de contrariar as dificuldades que já sabemos que vamos enfrentar.

E, desde logo, há um facto incontornável que tem de ser reconhecido. O mecanismo europeu de recuperação e resiliência que terá, entre nós, tradução no PRR - Plano de Recuperação e Resiliência,

difícilmente produzirá efeitos concretos ao longo do primeiro semestre do ano, ainda que seja possível ultrapassar, como todos esperamos, as dificuldades políticas que surgiram recentemente. Isto não significa que o Governo possa descurar a preparação para este Plano e, em especial, que assegure rapidamente as condições para que as empresas portuguesas se possam posicionar competitivamente. Antes pelo contrário, a preparação do tecido empresarial é um elemento decisivo para maximizar o impacto destes recursos europeus na economia e no emprego nacionais.

Porém, o País não pode ficar de braços cruzados à espera destes financiamentos. É preciso incrementar o ritmo de execução dos projetos estruturantes previstos no Portugal 2020, que se encontra perto do seu ciclo final, mas também é vital o relançamento do investimento de proximidade, de pequenas obras que são necessárias em todo o território, de intervenções capazes de resolver constrangimentos locais nos mais diversos domínios como, desde logo, a saúde e o apoio às populações mais vulneráveis e, simultaneamente, criar emprego, também ele de base local e dinamizar o tecido empresarial e, em particular, as PME's.

Todos os indicadores demonstram que os agentes económicos do Setor têm estado na linha da frente do combate a esta crise sem precedentes. É chegado o momento de corresponder, apresentando medidas objetivas para assegurar que, tal como tem sido afirmado, após um 2020 que não deixará saudades, 2021 será um ano com perspetivas muito mais positivas.

Tire fotografias imobiliárias como um Pro com a Nodalview e o seu smartphone



FOTO



PANORAMA 360°



VISITA VIRTUAL GUIADA



VÍDEO



Teste gratuitamente a Nodalview

NODALVIEW

PUBLICIDADE

CATOLICA
FACULDADE DE DIREITO
ESCOLA DO PORTO

DIREITO IMOBILIÁRIO

Pós-Graduação

5ª Edição

Parceria: **VI** IMOJURIS

COLABORAÇÃO

Abreu Advogados | Garrigues | MLGTS | PLMJ | RSA LP | Sofia Galvão Advogados | SRS Advogados |

Uma iniciativa de: **VI** VIDA IMOBILIÁRIA

Uría Menéndez - Proença de Carvalho | Vieira de Almeida

Informações

fd.porto.ucp.pt

Tel. 226 196 243

VANTAGENS R.U.-I.S.

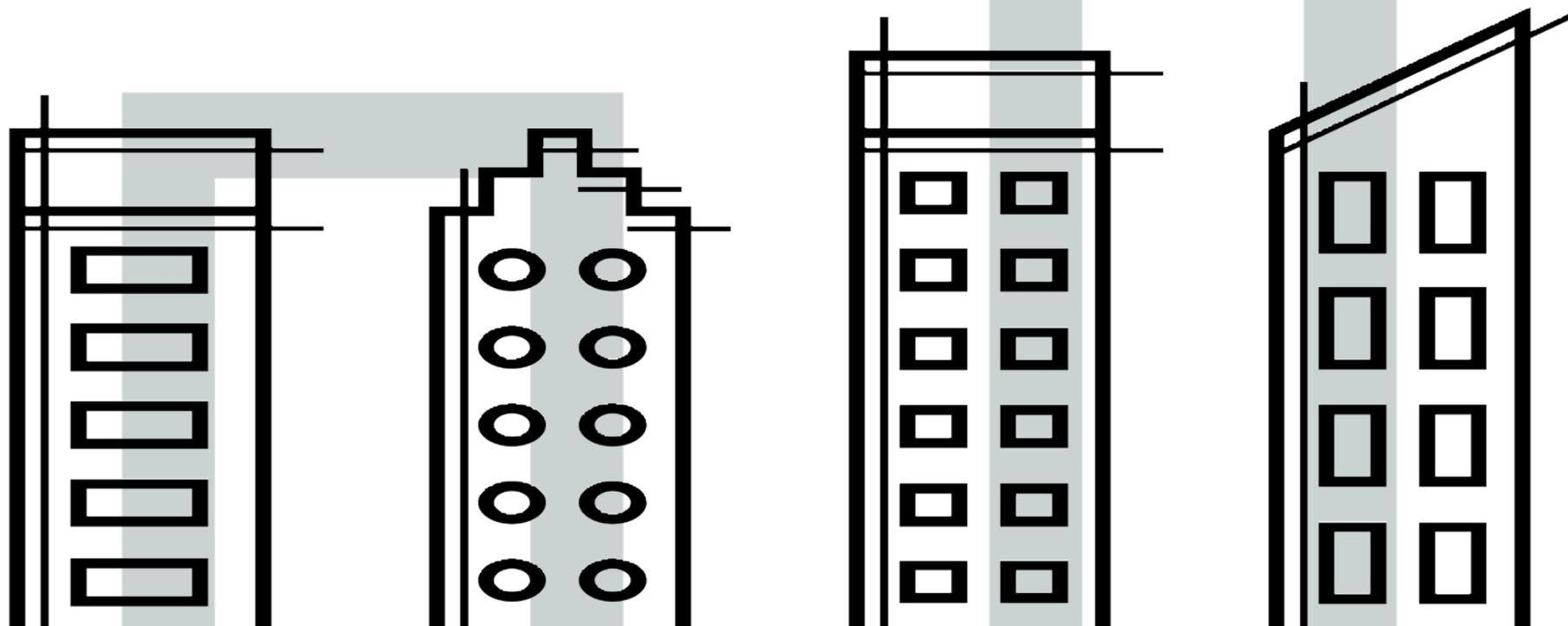
A Marca R.U.-I.S. é um símbolo de confiança, aplicável a todas as empresas do setor que se qualificam mediante o cumprimento de um referencial de qualidade e legalidade.

Qualifique a sua empresa e garanta os melhores negócios!



UMA MARCA AICCOPN. UM SÍMBOLO DE CONFIANÇA.

SAIBA MAIS EM
WWW.AICCOPN.PT



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

Cofinanciado por:

COMPETE
2020

PORTUGAL
2020



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu de
Desenvolvimento Regional