



O Palácio Marquês de Tancos foi comprado por um grupo francês no leilão da Câmara de Lisboa  
FOTO JOSÉ CARIA

**Investimento** Grandes grupos franceses especializados em lares de idosos estão a vir para Portugal

# Lisboa acolhe residências seniores para franceses

MARISA ANTUNES

Todos os dias são vendidas, em média, 9 casas a franceses (números da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal — APEMIP para o primeiro semestre deste ano apontam para um total de 1590 imóveis transacionados). Atraídos pela bem-sucedida medida — o Estatuto do Residente Não Habitual (RNH) — que isenta de impostos as pensões dos reformados que aqui residam durante, pelo menos, 183 dias, os franceses têm reagido de forma expressiva dando sinais positivos a outros mercados que começam agora a avançar em força. É o caso das empresas francesas especializadas em residências seniores, algumas delas com dezenas de lares abertos por toda a França, e que querem agora abrir espaços em Portugal para acolher reformados franceses que pretendem vir mas sem a obrigatoriedade de aqui comprar um imóvel.

Na semana passada, no muito concorrido leilão de imóveis da Câmara Municipal de Lisboa (CML), dois palácios — o Marquês de Tancos (na foto) e o Monte Real —, situados a escassos cinco minutos um do outro na zona da Costa do Castelo, foram arrematados por €8,5 milhões pela 2 I Inter Investissements, uma empresa gestora de fundos pertencente ao grupo Repotel que possui diversas residências medicalizadas em França. Outros grupos como o Orpea

(que possui 460 lares em França com capacidade para 45.200 idosos), o Maisons de Famille ou o Domus VI da GDP Vendôme (com 200 lares) estão também muito atentos a boas oportunidades em Portugal, soube o Expresso junto de várias fontes ligadas ao mercado.

“Estes grupos estão há cerca de dois anos a acompanhar muito atentamente o mercado. Em Lisboa procuram imóveis no centro e alguns estão já em contactos muito avançados de forma a abrir portas o mais tardar

**Os seniores franceses que estão a vir para Portugal têm reformas médias na ordem dos €3000, segundo o levantamento da PSO Consultoria Estratégica**

dentro de um ano”, referiu uma fonte ao Expresso.

“Procuram ativos para reabilitar, terrenos para construir de raiz e até eventualmente contratos de exploração com grupos portugueses”, refere outra fonte.

## Hotéis reconvertidos em lares

Tiago Mendonça de Castro, especialista em Direito Imobiliário na sociedade de advogados PLMJ, especifica, sem citar nomes, que quem aqui vem investir está, por enquanto, focado essencialmente em Lisboa e no Algarve, e em ativos na ordem dos dois a cinco milhões de euros. “Houve um período de maturação para ver se a medida do RNH funcionava ou não. Confirmou-se o interesse e agora estão na fase da aquisição de imóveis. Até pequenos hotéis no Algarve, com 20 ou 30 quartos, estão a ser ponderados para ser reconvertidos em residências seniores”, diz o jurista.

Em Lisboa, as zonas mais procuradas são as da Baixa. “Querem estar no centro, num ambiente cosmopolita, mas perto dos hospitais. E aqui existe um potencial enorme de reconversão de edifícios”, diz Tiago Mendonça de Castro, adiantando que a PLMJ tem vários tipos de clientes a olhar para este mercado sénior francês, inclusive “promotores e investidores, alguns luso-franceses, com projetos chave na mão” para vender a estes grupos que gerem residências seniores.

As oportunidades de negócio estão, sem dúvida, a animar o mercado mas poderiam ser potenciadas se houvesse mais coordenação por parte das entidades competentes, defende ainda. “Muitas entidades públicas

avançam para a venda da sua carteira de imóveis sem marketing organizado, sem grande *know-how* e acima de tudo sozinhos. Veja-se a Estamo, a Segurança Social, a CML. Os resultados das hastas públicas poderiam ser ainda melhores se avançassem de forma concertada. Deveria existir uma agência de investimento público que concentrasse todos os imóveis do Estado para venda”.

Atenta a estas movimentações, a empresa PSO Consultoria Estratégica, que está a organizar um *road-show* em novembro por várias cidades francesas com empresas portuguesas, fez um levantamento para apurar quem são os seniores franceses interessados em vir para Portugal. “Estamos a falar de pensionistas com reformas médias na ordem dos €3000 que estão dispostos a realocar-se no nosso país em troca de benesses fiscais para as suas reformas. Em Portugal encontram qualidade de vida, sol e segurança. E aqui podem viver muito bem gastando apenas €2000 por mês”, diz Paulo Oliveira, da PSO.

O levantamento apurou ainda que, apesar do interesse em vir para cá, os seniores franceses são muito ponderados na compra de habitação. “Pesquisam muito e procuram muitos imóveis. E demoram cerca de um ano a adquirir casa. Em alguns casos, fazem contratos de arrendamento com opção de compra”, aponta ainda o responsável da PSO. Ainda segundo o estudo, as mensalidades médias praticadas nas residências assistidas localizadas em Paris rondam os €3000 enquanto fora da capital os valores baixam para €2200.