



PATROCINADOR PLATINA:

 PLMJ  50 ANOS
 SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL
 Conselho.

MUDAM-SE OS TEMPOS, MUDAM-SE AS VONTADES

por: Rita Alarcão Júdice e Tiago Mendonça de Castro | ADVOGADOS

Nada dura para sempre. Os centros urbanos acompanham a vida daqueles que neles vivem, pelo que, esporadicamente, para além da sua mera manutenção, afigura-se necessário atualizar os seus usos (e configuração) aos que são desejados pela sociedade contemporânea – em suma, a sua reabilitação.

Esta transformação é por regra imperceptível, consistindo na soma de atos isolados executados ao longo dos anos. Excepcionalmente esta evolução orgânica é interrompida por intervenções concertadas de larga escala, cujos fundamentos são múltiplos. Considere-se, por exemplo, a cidade de Lisboa do final do século XVIII, pensada por Pombal, ou Paris de meados do século XIX, tal como planeada por Haussmann – intervenções que romperam com a organização de então, tendo moldado estas cidades, indelevelmente, até aos dias de hoje.

Sem prejuízo das diferenças da génese de cada um destes exemplos, existe um ponto comum – a necessidade de reformulação do espaço urbano degradado e desadequado aos usos que passaram a ser privilegiados pela sociedade contemporânea.

Com as devidas adaptações, e sem prejuízo da intervenção na zona oriental de Lisboa no

final da década de 1990, o património público e privado das cidades de Lisboa e Porto têm sido objeto de uma intervenção concertada e profunda ao longo dos últimos anos, sem paralelo nas últimas largas décadas – a qual tem sido possível em virtude da relação simbiótica entre o investimento público e privado que têm vindo a ser realizados.

Após décadas de negligência na manutenção e planeamento das infraestruturas e dos espaços públicos das principais cidades do país, têm os Municípios investido seriamente na sua reabilitação e reconfiguração. Em Lisboa, destaque para a intervenção radical na frente ribeirinha, que deverá ser concluída no decorrer do presente ano, aqui se incluindo a inauguração do novo terminal de cruzeiros, bem como as principais artérias da cidade, e ainda os seus principais largos e praças, os quais têm sido objeto de intervenção.

Em paralelo, o investimento privado, em que os investidores e promotores têm procurado imóveis de maiores dimensões, os quais são objeto de requalificação e reabilitação profundas, aqui se incluindo imóveis com usos turísticos (i.e. unidades hoteleiras, alojamento local e serviced apartments), bem como imóveis do setor premium para fins residenciais

e de comércio. No que respeita ao Alojamento Local, destaque para o investimento em apartamentos de pequenas dimensões nos bairros históricos centrais das principais cidades do país, os quais são reabilitados e posteriormente rentabilizados online em plataformas de short rental.

Uma breve nota relativa ao programa REVIVE, uma iniciativa conjunta dos Ministérios da Economia, da Cultura e das Finanças, onde intervirá o Turismo de Portugal I.P. (i.e. incentivos financeiros), o qual abrirá o património imobiliário privativo do Estado ao investimento privado para desenvolvimento de projetos turísticos. Numa fase inicial serão disponibilizados alguns imóveis emblemáticos, tais como o Convento de São Paulo, em Elvas, o mosteiro de Santa-Clara-a-Nova, em Coimbra e ainda o Paço Real de Caxias.

Em suma, após décadas onde foi privilegiada a construção de novos edifícios e a expansão dos centros urbanos, vivemos agora um momento de inversão, com enfoque para a reabilitação do edificado existente, repensando os seus usos e organização – a qual tem sido alicerçada e potenciada pela conjugação de investimento público e privado, resultando num ambiente favorável para o crescimento sustentado do setor imobiliário no decorrer do presente ano. ■