



Transações no centro histórico do Porto ascendem a 50 milhões

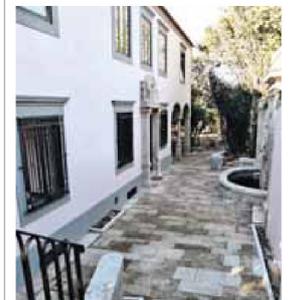
Centro da cidade registou, no primeiro semestre de 2017, transações de 49,3 milhões de euros, 25% acima do realizado no semestre anterior **p08**

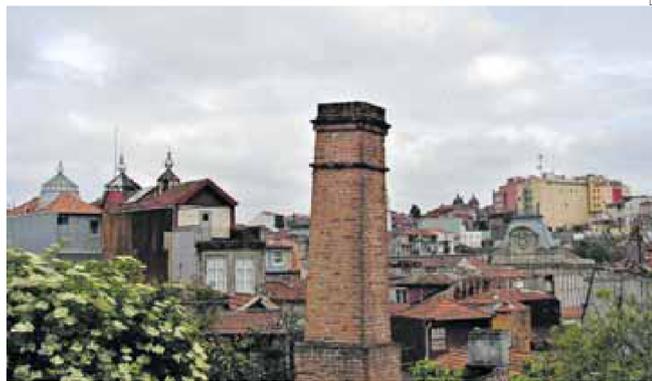
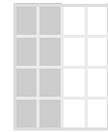
Prémio Nacional de Reabilitação Urbana em marcha

Candidaturas serão abertas a partir de 15 de novembro **p18**

## Financiamento para reabilitação avança em modelo integrado

IFRRU 2020 já em curso, Casa Eficiente chega no primeiro trimestre de 2018 e Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado quase concluído. Semana da Reabilitação Urbana decorre no Porto até sábado **p03 a 22**





**Casa Eficiente chega no primeiro trimestre de 2018**

## Financiamento à reabilitação urbana alargado em 2018

**Fernanda Cerqueira**

O programa Casa Eficiente chega no primeiro trimestre de 2018, o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado está quase concluído e o programa Reabilitar para Arrendar poderá ser revisto.

Menos de uma semana após a abertura das candidaturas ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020, um dos programas de financiamento à reabilitação urbana com maior dotação financeira, a secretária de Estado para a Habitação, Ana Pinho, reafirmou o empenho do Governo na promoção da reabilitação urbana e anunciou que o Programa Casa Eficiente “está a ser ultimado e será aberto ao público no início de 2018”. Trata-se de uma linha de financiamento na ordem dos 200 milhões de euros, aberta a todos os proprietários, e cujo objetivo é a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas e caixilharias dos edifícios, ou da instalação de equipamentos mais eficientes, tais como painéis solares térmicos.

A secretária de Estado da Habitação, que falava durante as Jornadas ‘Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável’, promovidas pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas - AICCOPN, no Porto, disse ser “urgente alavancar o investimento público e privado” e reconheceu que “subsistem dificuldades no acesso ao financiamento junto da banca”, razão pela qual aponta os novos instrumentos de financiamento como “verdadeiras oportunidades”.

Além do IFRRU 2020 e do Programa Casa Eficiente, “o Governo está a trabalhar no Fundo Nacional para Reabilitação do Edificado (FNRE), cujo regulamento já foi aprovado pela Co-

missão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)”. O FNRE revestirá a forma de um fundo especial de investimento imobiliário “orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis do domínio privado do Estado, posteriormente afetos ao mercado de arrendamento habitacional a preços acessíveis”, explicou Ana Pinho.

Em curso, contou a secretária de Estado da Habitação, está também um estudo sobre o programa Reabilitar para Arrendar, “repensado de maneira a ser complementar e não concorrente com o IFRRU 2020”.

Dentro de um ano, o Governo prevê apresentar o projeto ‘Reabilitar como Regra’ que tem por objetivo a revisão do enquadramento legal da construção. “A lei esteve sempre orientada para a construção nova, num passado mais recente surgiram regimes excecionais e transitórios, neste momento é necessário um quadro regulamentar adequado às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios”, disse Ana Pinho.

Durante a sua intervenção destacou ainda que “a qualificação do setor da construção é fundamental”, acrescentando que “é o único caminho para que o setor conquiste o centro da estima pública”. Palavras que foram bem acolhidas por Manuel Reis Campos, presidente da AICCOPN, que reafirmou o empenho da associação na qualificação e certificação dos seus profissionais.

“Há uma nova orientação política e que é positiva”, reconheceu Manuel Reis Campos, para quem “ainda há muito a fazer”. “O imobiliário é mais do que uma fonte de receita”, disse, assinalando o aumento dos impostos sobre o património, destacando a criação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) e relembrando, também, o impasse que paira sobre o programa dos Vistos Gold.

# Financiamento para reabilitação avança em modelo integrado

Reabilitação urbana deve “ser a regra e não a exceção”, sustenta a secretária de Estado da Habitação na abertura da V Semana da Reabilitação Urbana do Porto

O governo pretende criar condições para que “a reabilitação urbana passe a ser a regra e não a exceção”. De acordo com Ana Pinho, secretária de Estado da Habitação, cimentar essa estratégia passa por estabelecer “um quadro regulamentar adequado às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios”.

Recordando que “a regulamentação da construção esteve orientada durante décadas para a construção nova”, tendo surgido posteriormente “regimes excecionais e transitórios” para a reabilitação, a governante adianta que “foi aprovado o projeto Reabilitar como Regra, que tem por objetivo a revisão do enquadramento legal da construção”.

Na sessão de abertura da V Semana da Reabilitação Urbana do Porto, que decorre até sábado no Palácio da Bolsa, Ana Pinho afirmou que esta regulamentação inclui-se na chamada Nova Geração de Políticas de Habitação, que pretende, a médio prazo, aumentar o peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional de 2% para 5%, o que representa um acréscimo de cerca de 170 mil fogos, e baixar a taxa de sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

No quadro da proposta do OE para 2018, o Governo pretende “alinhar o regime jurídico dos benefícios fiscais para reabilitação”, com benefícios fiscais para as chamadas áreas de reabilitação urbana (ARU) ou edifícios urbanos com mais de 30 anos em qualquer localização.

Ana Pinho elencou um conjunto de programas que sustentam aquela estratégia. O Programa Reabilitar para Arrendar “tem como objetivo compensar falhas de mercado do arrendamento”. Por sua vez, o Fundo Nacional para Reabilitação do Edificado (FNRE), cujo regulamento já foi aprovado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, revestirá a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para “o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis do domínio privado do Estado”, posteriormente afetos ao mercado de arrendamento habitacional a preços acessíveis.

O Programa Casa Eficiente consiste numa linha de financiamento na ordem dos 200 milhões de euros, aberta a todos os proprietários,



V Semana da Reabilitação Urbana do Porto decorre até sábado

cujo objetivo é a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética.

O Programa Primeiro Direito, que “vai substituir o PER e o Prohabita”, irá “suprir as graves carências habitacionais e modelos de realojamentos dispersos”. O Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente visa suportar despesas afetas ao alojamento imediato de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da sua habitação.

No quadro do Programa de Arrendamento Acessível, os proprietários que coloquem os seus imóveis no mercado de arrendamento habitacional de longa duração a preços mais baixos podem ter isenção em sede de IRS e a baixa de pelo menos 50% do IMI. Prevê-se a redução de 20% do valor da renda comparativamente ao valor de mercado. A fixação da renda terá como padrão, além da redução em relação ao valor

do mercado, o princípio de que cada inquilino deve pagar pela renda apenas 30% do seu rendimento.

## Porto com novas ARU

Também na sessão de abertura do evento, Rui Moreira, presidente da Câmara Municipal do Porto, referiu que “25% da área da cidade estará coberta por ARU até final do ano”, quando entrarão em vigor três novas delimitações - ARU Corujeira-Cerco, Lordelo do Ouro e Foz Velha, “até final do ano”. O autarca definiu que estas ARU terão “critérios estratégicos” que visam “criar discriminação para reequilibrar a cidade”. No caso da ARU de Campanhã, está previsto um investimento de 75 milhões de euros em 10 anos, que pretende criar “um efeito multiplicador”, disse.

Nos Censos 2011, “dizia-se que havia casas a mais, que o mercado de arrendamento correspondia às necessidades e que estava tudo fei-

## Banca comercial com papel de peso no IFRRU 2020

O evento contou com uma mesa redonda de debate, onde marcaram presença representantes da banca comercial que integram o IFRRU 2020. António Fontes, diretor coordenador da Direção de Fomento à Construção do Santander Totta, referiu que este tem disponível para a área de reabilitação urbana um total de 548 milhões de euros, dos quais 293 milhões de fundos do próprio banco e 255 milhões de fundos do IFRRU 2020. Este montante corresponde, segundo o banco, ao equivalente a 40% do total de financiamento do sector. A linha de crédito é extensível a todos os setores de atividade, com taxas que “chegam em alguns casos a atingir metade das taxas praticadas atualmente no mercado para projetos idênticos e beneficia de prazos mais alargados”.

Por sua vez, Jorge Góis, diretor coordenador da Direção de Negócio Imobiliário do Millennium BCP, sublinhou que o banco tem uma linha de crédito de 269 milhões no IFRRU 2020, dos quais

152 milhões são de financiamento direto. O banco vai aplicar a estes financiamentos condições mais favoráveis do que em operações similares não enquadráveis no IFRRU 2020, com reduções na taxa de juro, entre 1% e 2,25% sobre o preçário praticado. Também ao nível das comissões bancárias, o banco irá praticar um preçário mais favorável que o standard. E referiu que o banco está disponível para apoiar a aquisição do imóvel, até um determinado limite, com a ressalva que a componente pública do financiamento só permitir apoiar até 10% desse montante.

Já Nuno Vitorino, secretário-geral do fundo JESSICA Portugal, afirmou que este fundo “teve um papel pioneiro no lançamento de um instrumento de financiamento reembolsável para a prossecução de políticas públicas. Esta estratégia é replicada no IFRRU”, considera. E recorda que, “por cada euro investido pelo Jessica, foram realizados cinco euros em investimento em reabilitação”.

to”. Para Manuel Reis Campos, presidente da CPCI/AICOPN, “fruto de novas realidades, a situação modificou-se; a hotelaria e o alojamento local trouxeram novas dinâmicas, o comércio tradicional e serviços retomaram a sua importância”. Na sua perspetiva, “é necessário acautelar a concorrência face a outros países europeus”, sendo que “o imobiliário não pode ser visto apenas como uma fonte de receita”.

## IFRRU 2020 apresentado

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), modelo de financiamento a privados para a execução de projetos de reabilitação urbana e eficiência energética, tem já as candidaturas abertas desde 30 de outubro.

Segundo Abel Mascarenhas, presidente da Comissão Executiva do IFRRU 2020, “este instrumento dispõe de 1,4 mil milhões de euros para

financiar projetos”. Estima-se que, no total, potencie um investimento de mais de 2000 milhões de euros. O pedido de empréstimo é realizado num balcão da rede comercial de qualquer um dos bancos selecionados (Santander, BPI, Millennium bcp e banco Popular). Segundo estimativas do BEL, “vai criar 14 mil postos de trabalho durante a sua vigência”.

Este instrumento aplica-se na reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2), na reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas, localizadas em ARU e na reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral, localizados em PAICD. “A vocação do IFRRU 2020 é a reabilitação integral dos edifícios e de zonas industriais abandonadas”.



# Procura de imóveis dispara: Preços sobem em quase todo o distrito de Braga

A dinâmica é especialmente forte na habitação, mas o segmento não residencial também beneficia. Comércio de rua regista evolução relevante.

Ana Tavares

O distrito de Braga está a acompanhar a dinâmica de recuperação sentida no mercado imobiliário um pouco por todo o país. A procura de imóveis “disparou, especialmente desde o ano passado” diz ao Público Imobiliário, João Oliveira, Gerente da Remax Sucesso - Famalicão, que trabalha, no distrito, os mercados de Braga, Barcelos, Guimarães e Famalicão. Para Pedro Pires, Diretor Comercial da ERA Braga - Estação, com muita experiência no centro histórico desta cidade, o aumento da procura tem sido “quase uma revolução”. Foi o imobiliário de habitação que mais cedo e com “maior incidência” sentiu este aumento de procura, esclarece Eduardo Lobo, um dos gerentes da ERA Braga - Tribunal, que também atua no concelho. Cruz Lança, Responsável de Vendas - Retalho Norte da Direção de Negócio Imobiliário do Millennium bcp, confirma que “a dinâmica do imobiliário no distrito tem assentado num aumento muito forte da procura por ativos residenciais, quer por clientes finais quer por investidores”, de tal forma que o Banco estima crescer cerca de 50% nas vendas residenciais no distrito este ano. O responsável dá conta de que a oferta “não tem acompanhado este ritmo”, pelo que “o equilíbrio está a ser feito pelo aumento dos preços de venda”.

De acordo com os mediadores que atuam no distrito, os preços das casas estão atualmente a subir entre 5 e 10%, embora, em alguns casos concretos, “em imóveis bem localizados” diz Cruz Lança, “o crescimento possa atingir os dois dígitos face aos preços do ano anterior”. Os dados recentemente divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) - referentes ao valor mediano das vendas de alojamentos familiares por concelho desde o 1º trimestre de 2016 -, mostram que, no 2º trimestre deste ano (face ao 2º trimestre de 2016), a subida de preços no distrito se situa, na maioria dos concelhos, entre 1,5% e 9,5% e que a tendência positiva abrange 12 dos 13 concelhos do distrito (apenas Vizela recuou 1,8%). Os preços oscilam entre os 439 euros/m<sup>2</sup> em



O Centro Histórico de Braga tem poucas lojas disponíveis

Terras do Bouro e os 897 euros/m<sup>2</sup> em Esposende, embora a maioria dos concelhos apresente valores nos patamares de 500 a 700 euros/m<sup>2</sup>, com a capital do distrito a situar-se nos 656 euros/m<sup>2</sup>.

Por outro lado, os dados da Confidencial Imobiliário mostram que Braga é um dos 20 concelhos a nível nacional onde os preços das casas mais recuperaram desde o ponto mais baixo do mercado (em meados de 2013). Desde então e até ao 1º trimestre deste ano, a recuperação era já de 16%, sendo este o único concelho do Top 20 que não pertence às três zonas onde as valorizações têm acontecido de forma mais intensa, nomeadamente as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e a região do Algarve. Aliás, para Cruz Lança, na comparação do distrito de Braga com a “zona metropolitana do Porto, o dinamismo do mercado imobiliário é já muito semelhante”.

## Lojas de rua destacam-se no não residencial

O aumento de procura no distrito não é exclusivo da habitação e também o segmento não residencial está a beneficiar desta dinámi-

ca. Não “é comparável ao ritmo de crescimento na habitação”, diz João Oliveira, mas “há efetivamente mais procura de terrenos e de espaços de negócios”, confirma Pedro Pires. Este mediador sublinha que os estrangeiros, especialmente brasileiros e franceses, estão a procurar mais a cidade para comprar imobiliário, e que esta tendência se sente também nas lojas. “Com a crise, as lojas foram os espaços que mais sofreram. Começa a haver mais procura e no centro histórico de Braga quase não há espaços vazios. Neste momento, temos até notado procura por parte de estrangeiros, nomeadamente brasileiros, por este tipo de imobiliário”, refere. Também Cruz Lança refere que a procura de espaços comerciais tem “aumentado face aos anos anteriores”, especialmente nos centros urbanos e nos concelhos de Braga, Guimarães e Famalicão. João Oliveira confirma que “a procura de lojas tem vindo a aumentar” e “se há dois anos haviam muitas lojas vazias, hoje, quando bem localizadas, há muito pouca oferta disponível”.

A restauração e similares (como pastelarias, cafés ou snack-bar) são

atividades muito dinâmicas na procura de lojas nestas cidades, mas também os serviços de proximidade e conveniência, como lavandarias, cabeleiros, clínicas ou centros de estética. As zonas com tráfego pedonal e com estacionamento, “não necessariamente no centro da cidade”, são muito procuradas para instalação de lojas, diz Eduardo Lobo. “São mais procurados os espaços de rua com montra exterior e os locais de maior circulação pedonal, pois conferem maior visibilidade”, confirma Cruz Lança. E “ainda que exista procura por todo o tipo de espaços, os mais vendidos são as lojas pequenas, inferiores a 100 m<sup>2</sup>”, diz Cruz Lança. De entre as vendas realizadas pelo Banco neste segmento, a maioria são realizadas para ocupantes do imóvel, mas a compra por investidores de espaços nos centros urbanos ou nas zonas em expansão tem vindo a aumentar. “Estimamos que cerca de um quarto das compras nessas zonas sejam já tomadas pelos investidores para arrendamento ou posterior revenda”, diz, revelando que a oferta do Banco nesta região apresenta “preços de venda entre 21.000 euros a 200.000 euros, ou acima”.

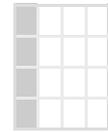
## Millennium bcp tem trinta imóveis em campanha no distrito

No âmbito da sua estratégia de desinvestimento imobiliário, o Millennium bcp tem atualmente em curso a campanha Mês das Oportunidades, que envolve, neste distrito, cerca de 30 imóveis situados nos concelhos de Braga, Póvoa de Lanhoso, Vila Nova de Famalicão e Vila Verde, no valor global de 2,8 milhões de euros. A maioria dos ativos (cerca de 20) é de uso não residencial, com uma forte predominância de lojas comerciais. A carteira em campanha abrange ainda uma unidade industrial e cerca de 10 moradias. Durante esta campanha, o Banco coloca uma seleção de imóveis em comercialização “a preços muito atrativos” e “com condições de financiamento competitivas” até 30 de novembro e se escriturados até 30 de dezembro.

As condições favoráveis da campanha e o impulso dado pelo bom momento do mercado em Braga, abrem perspectivas animadoras para as vendas, com Cruz Lança, Responsável de Vendas - Retalho Norte da Direção de Negócio Imobiliário do Millennium bcp, a sublinhar que

Os imóveis situam-se nos concelhos de Braga, Póvoa de Lanhoso, Vila Nova de Famalicão e Vila Verde

“estimamos poder comercializar um terço de ativos totais nestes dois meses de campanha”. Os mediadores que operam no distrito confirmam esta visão. “Os nossos objetivos para a campanha são muito elevados e procuramos sempre superar”, diz Pedro Pires, da ERA Braga - Estação, destacando os preços e a rapidez no financiamento como fatores de sucesso da iniciativa. João Oliveira, da Remax Sucesso - Famalicão refere que já foram vendidos quatro imóveis integrados na campanha, o que é “bastante bom”, destacando-se a procura para investimento, mas também por parte das empresas para ocupação própria. “O leasing imobiliário associado pode proporcionar encargos mensais mais atrativos que uma renda”, explica. Esta questão leva a que as “empresas também olhem para estas lojas para uso de escritório”, diz por sua vez, Eduardo Lobo, da ERA Braga - Tribunal. O facto é que “a campanha fez aumentar a procura”, termina.



## Imobiliário Braga

### **Preços sobem 2,0% na habitação e ainda descem nas lojas comerciais**

O preço das casas no concelho de Braga subiu 2,0% no 2º trimestre de 2017 face a igual período do ano passado, revela o Índice de Preços Residenciais da Confidencial Imobiliário. Esta variação representa uma desaceleração face ao trimestre anterior, quando a valorização homóloga atingiu os 5,7%. O preço médio de venda das casas em Braga foi de 676 euros/m<sup>2</sup> no 2º trimestre de 2017.

No segmento de lojas comerciais, os Índices Corporate da Confidencial Imobiliário mostram que os preços deste tipo de imóvel em Braga recuaram 2,3% no 3º trimestre face ao período homólogo, acentuando a perda de 0,1% registada no trimestre anterior. Nas rendas, os valores mantiveram-se estáveis no trimestre. No 3º trimestre de 2017, a renda média das lojas comerciais em Braga era de 7,8 euros/m<sup>2</sup>.

# 2,0%

**Subida homóloga do preço  
das casas em Braga (concelho)  
no 2º trimestre de 2017**

# 676 euros/m<sup>2</sup>

**Valor médio de venda das  
casas em Braga (concelho) no  
2º trimestre de 2017**

# 7,8 euros/m<sup>2</sup>

**Renda média das lojas  
comerciais em Braga  
(concelho) no 3º trimestre de  
2017**



# Reabilitação com agenda diversificada até final da semana

Com a V edição da Semana de Reabilitação Urbana do Porto em curso até ao próximo sábado, a agenda do imobiliário nacional continua com os dias cheios, num conjunto de conferências e workshops que irão preencher as atividades no Palácio da Bolsa.

Desde logo, o dia de hoje arranca com um debate em torno da inclusão social e a nova política de habitação, proposto pela Porto Vivo SRU e a Vida Imobiliária. Nesta sessão, discutir-se-á a oportunidade que a reabilitação urbana constitui para promover a inclusão social. Uma nova política de habitação visa dar incentivos de mercado, para uma camada mais alargada de população poder aceder ao arrendamento habitacional.

Da parte da tarde, debater-se-á a reabilitação construtiva e estrutural dos edifícios de betão armado, numa sessão coorganizada pela Faculdade de Engenharia do Porto, HILTI e Vida Imobiliária. Ao final da tarde, a Secil promove um Workshop sobre as soluções integradas que propõe e o testemunho de parceiros.

## Edifícios sustentáveis e energia

A estratégia para a nova realidade energética dos edifícios e a mobilidade abre os trabalhos no dia 9. A Ordem dos Engenheiros Técnicos propõe, em conjunto com a Vida Imobiliária, um debate que incide sobre o desafio dos edifícios sustentáveis. Como vamos construir os edifícios capazes de produzir energia? Como serão os edifícios de amanhã? Estaremos preparados para a eletrificação automóvel?

Da parte da tarde, será prestado um contributo para o conforto e sustentabilidade na reabilitação de edifícios, num conceito designado “Multi-conforto”, proposto pela Saint-Gobain. Esta pretende partilhar a sua experiência e parcerias no desenvolvimento e aplicação de soluções inovadoras e promotoras de sustentabilidade à reabilitação de edifícios, visando a melhoria das condições de conforto e eficiência energética na sua utilização.

Na manhã do dia 10 será debatido o papel do retalho na reabilitação urbana, numa sessão coorganizada pela Cushman & Wakefield e a Vida Imobiliária. Da parte da tarde, será analisado o enquadramento do alojamento local na reabilitação urbana, organizado pela CBRE, neoturis e Vida Imobiliária.

Diariamente, até ao dia 10, serão levados a cabo vários workshops



**Palácio da Bolsa recebe atividades da Semana da Reabilitação Urbana do Porto**

organizados pela AICOPPN, no âmbito do RU-IS / Reabilitação urbana inteligente e sustentável, com a coordenação de Vasco Peixoto de Freitas, da Faculdade de Engenharia do Porto, no auditório do piso 2.

Recorde-se que, na última edição, o certame recebeu a visita de mais de 4500 pessoas, que participaram em cerca de 20 conferências, tertúlias, workshops e exposições com mais de 120 oradores. Mais

de 60 entidades, entre empresas, universidades, ordens profissionais e associações, autarquias e outros organismos públicos, associaram-se na coorganização dos eventos âncora da iniciativa e na realização de ações de contacto e mostra de soluções integradas no espaço expositivo que complementou a agenda. O certame é organizado pela Vida Imobiliária e a Promevi, com o apoio da Câmara Municipal

do Porto, da Porto Vivo, SRU e da Associação Comercial do Porto.

## Arquibrinca para os mais pequenos

Destaque também para a exposição dos projetos vencedores da edição de 2017 do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, que todos os anos distingue as melhores iniciativas de reabilitação em Portugal e onde o Porto se tem evidenciado. O programa oficial encerra com o atelier para crianças, Arquibrinca, que convida os mais pequenos a descobrir a cidade Invicta através da arquitetura, com lugar no sábado, dia 11, à tarde.

Nesta atividade os participantes vão ser colocados perante diversos desafios para, em conjunto, criarem alguns modelos bidimensionais ou tridimensionais, com base nos planos apresentados pelos monitores, e usando a sua criatividade, entrarem no mundo da arquitetura e da reabilitação através das suas

próprias reflexões.

Os conteúdos incluem atividades de equilíbrio e capacitação, trabalham a visualização a duas e três dimensões do utilizador, e proporcionam desafios intelectuais que estimulam as capacidades de coordenação, a memória, a sociabilidade e a criatividade, utilizando conceitos base de matemática, geometria e física.

O Arquibrinca pretende estimular nas crianças o devido valor à arquitetura e participação na construção do espaço público que habita, sentindo o seu impacto na sua qualidade de vida. Foram já desenvolvidas 24 ações distintas, com a participação de mais de 3000 crianças em mais de 220 horas de atividades, sendo estabelecidas para o efeito parcerias com as mais diversas entidades, públicas e privadas. As atividades são de três tipos: caças ao tesouro arquitetónico, oficinas de arquitetura e construção, dinamização de jogos arquitetónicos.

FOTOS: DA



# Transações no centro histórico do Porto ascendem a 50 milhões no primeiro semestre

Montante de investimento no mesmo período foi o mais elevado dos últimos dois anos e meio

O centro histórico do Porto registou, no primeiro semestre de 2017, transações de 49,3 milhões de euros, volume de negócios que superou em 25% o realizado no semestre anterior. Na segunda metade de 2016 o montante do investimento havia caído 4% relativamente ao semestre anterior, passando dos 41 milhões de euros para os 39,5 milhões de euros.

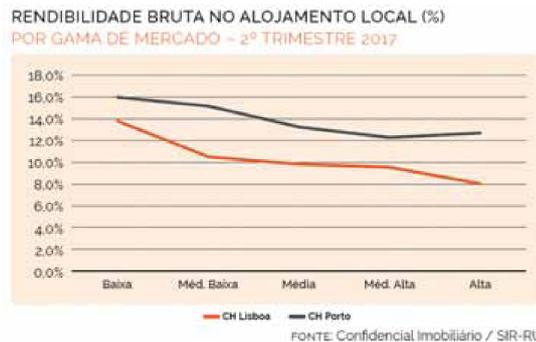
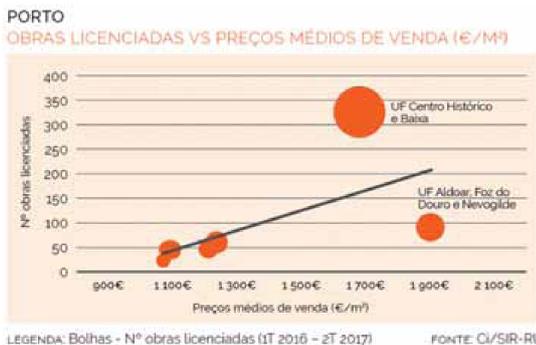
Segundo dados da Confidencial Imobiliário, no âmbito do seu índice SIR/RU, tal resultou num acréscimo mais contido (21%) do volume do investimento realizado no primeiro semestre de 2017 quando comparado com o período homólogo em 2016. "Importa referir que o montante de investimento reportado no primeiro semestre de 2017 figurou como o mais elevado nos últimos dois anos e meio, tendo este mais que triplicado face aos 16 milhões de euros transacionados no primeiro semestre de 2015", refere o mesmo estudo.

Esta informação resulta da análise dos dados apurados com base nos anúncios de transações realizados pelos proprietários junto da Câmara Municipal do Porto (CM Porto), no contexto do direito legal de preferência de que esta instituição goza na respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU).

## Volume de transações aumenta

Relativamente ao número de vendas, nos seis primeiros meses de 2017 foram alvo de transação 166 imóveis no Centro Histórico do Porto. Em termos semestrais, a quantidade de transações seguiu uma tendência crescente nos últimos dois anos e meio, tendo o aumento mais significativo ocorrido entre o primeiro e o segundo semestre de 2015, passando das 85 unidades para as 140 unidades.

Quanto ao número de vendas por mês, este manteve-se em torno das 28 unidades no segundo semestre de 2016, muito próximo do obser-



Mercado do Centro Histórico do Porto valorizou cerca de 95,3% em seis anos

vado nos três semestres anteriores em que variou entre as 23 e as 26 unidades. Em linha com o verificado numa lógica semestral, também no primeiro semestre de 2015, o número de vendas por mês tinha-se apresentado mais reduzido, rondando as 14 unidades.

No primeiro semestre de 2017 o

Índice de Preços do Centro Histórico do Porto prosseguiu a sua trajetória de valorização, alcançando os 198 pontos, o valor mais elevado desde o início da série em 2009.

Analisando em termos anuais, o indicador em causa exibiu uma variação de 13,4% na primeira metade de 2017, que compara com variação média de 12,9% apurada no segundo semestre de 2016. Dada esta tendência crescente do índice verificada nos últimos seis anos (desde o segundo semestre de 2011), o mercado valorizou em cerca de 95,3% no Centro Histórico do Porto ao longo desse período.

## AL estabiliza no Porto

No caso do alojamento local (AL), o valor das diárias tem seguido uma tendência ascendente desde o final de 2016 até ao segundo trimestre de 2017. Esse resultado verifica-se em especial no caso do centro histórico de Lisboa.

Já no Porto o índice manteve-se basicamente ao mesmo nível, exibindo um aumento semestral marginal (0,3%). No entanto, estes resultados decorrem de dois ciclos de variação de sinal contrário. Primeiro, entre o quarto trimestre de 2016 e o primeiro de 2017, as diárias tiveram um decréscimo, com o índice a registar quebras que ascenderam a 3,0% no caso de Lisboa e a 4,6% no caso do Porto. Depois, entre o primeiro e o segundo trimestre de 2017, a diária média apresentou um acréscimo que mais do que compensou a perda anterior, fazendo o índice variar em 7,8% em Lisboa e 5,1% no Porto.

Assim, apesar da oscilação observada, no acumulado do período em análise, o valor das diárias acabou por ter um comportamento de subida em Lisboa e de estabilização no Porto. O novo Índice de Preços no Alojamento Local da Confidencial Imobiliário (IAL.Ci) cobre os centros históricos das cidades de Lisboa e do Porto, medindo a variação no nível do valor cobrado por noite (diárias) nesse mercado, dessa forma sinalizado qual a variação no rendimento esperado pelos operadores do alojamento local.

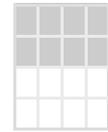
Foi ainda apurada uma diária média por noite de 99,5 euros em Lisboa e de 87,5 euros no Porto, tendo por referência estadas de duas noites, para duas pessoas e em alojamentos T1 ou inferior.

## Licenciamentos aumentam

O mesmo estudo apurou que foram emitidas licenças camarárias para mais 231 edifícios na primeira metade de 2017. A dinâmica de lançamento de novas obras tem por base a informação relativa aos alvarás de construção e comunicações prévias emitidos pela Câmara Municipal do Porto. A atividade de licenciamento registou um acréscimo de 33% entre o primeiro trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2017, passando das 86 para as 114 obras com alvará emitido.

Esta trajetória foi essencialmente impulsionada pelo aumento do número de licenças para a construção nova, que quase duplicou entre os trimestres referidos, passando das 16 para as 28 unidades. Por seu lado, o volume de obras de reabilitação licenciadas no Porto também aumentou (23%) nos últimos 18 meses, nomeadamente das 70 para as 86 unidades.

No que se refere à distribuição geográfica, no Porto a maioria dos projetos com licença emitida no último ano e meio concentrou-se na freguesia relativa à baixa e centro histórico da cidade, que albergou 51% dessas obras.



# O fim do alojamento local ou a inércia do poder legislativo ...



## Opinião

**Frederico Perry Vidal**  
Sócio PLMJ  
**Joana Brandão**  
Associada Sénior PLMJ

**É** sabido o significativo crescimento que o AL tem tido nos últimos anos. De acordo com os dados divulgados pelo INE referentes a 2016, o AL representou 2,6 milhões de hóspedes e 6,3 milhões de dormidas. Em comparação com 2015, o número de hóspedes terá crescido 13% e as dormidas 19%.

Estes números, embora impres-

sionantes, não refletem as relevantes externalidades positivas que o AL tem importado, designadamente ao nível da criação de emprego e da reabilitação de imóveis. Após décadas impedidos de retirar rendimentos dos seus imóveis, fruto das alterações legislativas ao nível do regime do arrendamento urbano e do aumento da procura de camas para fins turísticos, os proprietários viram, finalmente, a oportunidade de rentabilizar tais imóveis. Com a rentabilidade veio, como seria de prever, a tão almejada reabilitação.

Contudo, o futuro do AL (em frações autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal) parece estar agora nas mãos dos tribunais. Com efeito,

estes têm sido chamados a decidir se a afetação a AL de frações em regime de propriedade horizontal integra, ou não, a utilização para habitação. E a questão releva porquanto, uma resposta negativa implicaria que a afetação a AL violaria o título constitutivo da propriedade horizontal (nos casos em que estes prevejam que o seu fim é a habitação) e este só pode ser modificado por acordo de todos os condóminos. Ora, os Tribunais não parecem entender-se nesta sede.

Em 2016, a Relação do Porto e de Lisboa pronunciaram-se em sentidos distintos e embora, em 2017, o STJ tenha revogado a decisão desta última Relação no sentido da incompatibilidade da afeta-

---

Mais do que interpretar a lei ou deixar ao critério de uma qualquer assembleia a existência ou não de AL, importaria ajustar o regime jurídico da propriedade horizontal à realidade de hoje

---

ção a AL com o fim habitacional, um Acórdão posterior da Relação do Porto, decidindo no sentido dessa mesma incompatibilidade, veio reabrir a polémica.

Parece-nos que, mais do que interpretar a lei ou deixar ao critério de uma qualquer assembleia a existência ou não de AL, importaria ajustar o regime jurídico da propriedade horizontal à realidade de hoje, acautelando, naturalmente, a sã convivência entre “vizinhos”, mas não prejudicando uma atividade que tão benéfica se tem revelado para a reabilitação da propriedade e para a renovação das cidades. O legislador que, no passado, criou espaço jurídico para o surgimento do AL será agora capaz de o preservar?

# Porto aguarda sede da Agência Europeia do Medicamento

O Porto é uma das cidades reunidas na 'short list' para receber a sede da Agência Europeia do Medicamento. O grupo Ferreira está a desenvolver o projeto para albergar a instituição, no centro da cidade, caso esta rume à Invicta, com a reconversão do edifício do Palácio dos Correios.

A candidatura do Porto está entre as mais fortes na corrida à relocalização da Agência Europeia do Medicamento (EMA), de acordo com um estudo independente levado a cabo pela EY-AM&A. Segundo Rui d'Ávila, administrador da GFH SGPS, na eventualidade de esta instituição rumar a outras paragens, "em alternativa temos um projeto para reverter o edifício em 70 apartamentos, um hotel com 104 quartos e seis lojas no rés-do-chão. Estamos a aguardar a decisão da Comissão Europeia quanto à EMA e nessa medida temos o projeto alternativo suspenso", afirmou.

O projeto está a ser desenvolvido



**Agência Europeia do Medicamento pode ficar no Palácio dos Correios**

em sociedade com a Habitat Invest, parceria que se estende ao projeto do edifício da antiga Faculdade de Farmácia da UP, "onde prevemos a reconversão em 45 apartamentos familiares", complementou.

Segundo do presidente da Associação Comercial do Porto, Nuno Botelho, esta entidade teria um forte impacto, desde logo, nas "receitas fiscais de 164 milhões de euros que seriam geradas para o país nos primeiros dez anos", mas também no impulso criado no mercado do arrendamento.

Nuno Botelho recorda que o Porto "lidera o ranking nacional de criação de tecnológicas e startups e tem sido cada vez mais competitivo na captação de investimento internacional e na instalação de empresas estrangeiras dentro do seu perímetro geográfico", fatores que, resume, "estão também a dinamizar fortemente o mercado imobiliário dentro da cidade".

# Ha+ direciona visão global para investidores

A necessidade do investimento imobiliário na área da reabilitação, em encontrar uma visão global assente numa estratégia global para agir com eficiência, pragmatismo e perseverança, traduziu-se na ambição em criar a Ha+ (Ha+architects, Lda. - Heritage Architecture) que fosse de encontro às necessidades dos clientes e promotores, pretendendo demarcar-se pela exigência e excelência dos seus serviços. Nesse sentido, actualmente desenvolve a sua actividade na prestação de serviços de consultoria e projecto de arquitectura e engenharia assim como na gestão e fiscalização de obras.

A Ha+ destina-se, fundamentalmente, a investidores que procuram o tipo de serviços que estamos aptos a executar. Não sendo apenas mais uma prestadora de serviços na gestão de projectos e obras, é sim um parceiro que, sendo especialista em soluções integradas para investimentos

imobiliários na área da reabilitação tais como, edifícios habitacionais, comerciais e hoteleiros, elabora um processo que tem por base uma visão integrada numa estratégia global de intervenção, isto é, ir ao encontro das expectativas dos investidores.

A Ha+ trabalha no sentido de ser uma referência nas áreas do projecto, e nas áreas da gestão e fiscalização de obras. Para isso, parte de um estudo aprofundado sobre as expectativas do investidor (promotor), assim como do programa apresentado por este, com as suas várias valências, desde económicas a prazos de execução.

A Ha+, ao analisar o desafio em toda a sua extensão e estudando as possibilidades de construção, encontra soluções eficazes e inteligentes que viabilizem o investimento, distinguindo-se uma vez mais pelo facto de mantermos um fio condutor, desde a ideia estratégica, pas-



## **Estudo prévio para hotel na praça General Humberto Delgado**

sando pela fase crucial de obra e sua gestão, até a conclusão. Elementos como prazos, rigor, excelência e qualidade, são princípios basilares na forma de trabalhar da Ha+.

A experiência acumulada em mais de 10 anos de actividade da equipa que constitui actualmente os quadros da Ha+, permite garantir uma capacidade de resposta multidisciplinar e pragmática, traduzindo-se actualmente nos trabalhos que tem vindo a desenvolver. Hoje, a Ha+, distingue-se pela exigência transmitida a cada projecto, tornando-nos competitivos e eficientes, tendo sempre em vista a viabilidade económica da operação pretendida. Somos um parceiro que acompanha o investidor/promotor em todas as etapas do investimento, conseguindo deste modo estabelecer uma relação contínua bidireccional e profícua de confiança. Não vamos tentar fazer, nós fazemos acontecer.

# Prémio Nacional de Reabilitação Urbana em marcha

Candidaturas serão abertas na próxima semana

Dentro de uma semana estarão abertas as candidaturas a mais uma edição do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, sendo que a entrega dos galardões terá lugar em Braga. Esta iniciativa, que vai para a sexta edição, é já uma referência nacional, que visa distinguir as intervenções urbanas de maior valia para a sociedade nas suas múltiplas valências.

A análise dos projetos submetidos a concurso ficará a cargo de um júri independente, formado pelo economista João Duque, por Manuel Reis Campos, presidente da AICCOPN, pelo engenheiro João Appleton, bem como pelos arquitetos João Carlos Santos e João Santa Rita.

Na quinta edição do PNRU foram validadas 82 candidaturas, com o número de projetos a concurso a crescer 37% face aos 60 projetos que concorreram no ano anterior. Estes projetos eram oriundos de 22 concelhos de Portugal Continental e das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, traduzindo um crescimento de 38% em relação aos 16 municípios abrangidos em 2016.

Olhando para a tipologia de projetos que concorreram ao prémio, o segmento mais ativo é o residencial (41%), seguido de comércio e serviços (25%), de equipamentos sociais (19%) e de turismo (15%).

Uma tendência transversal a todas as suas cinco edições, ao longo das quais foram validadas um total de 280 projetos de reabilitação, sendo que mais de uma centena (37,5%) era de uso residencial, ao passo que as restantes áreas de intervenção distinguidas pelo prémio - nomeadamente



**PNRU 2017 recebeu 82 candidaturas nos diversos segmentos**

comércio e serviços, turismo e impacto social - apresentaram pesos semelhantes (em torno dos 20%) no bolo total dos projetos candidatos.

Por sua vez, na última edição, o Porto concorreu ao Prémio Nacional

de Reabilitação Urbana com 27 projetos, que abrangiam todas as categorias a concurso e concentravam 33% das 83 candidaturas a nível nacional. Da Invicta chegaram projetos de todas as categorias a concurso, com a

habitação de liderar, com 12 projetos localizados na cidade.

Na categoria de "Impacto Social", foram sete as intervenções localizadas na cidade; seguindo-se "Comércio & Serviços", com cinco projetos; e "Turismo", com três projetos. O Porto foi o segundo concelho com maior representatividade entre os projetos candidatos ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2017, logo a seguir a Lisboa.

Na categoria Comercial & Serviços, o galardão foi atribuído ao Centro Corporativo da Santa Casa da Misericórdia do Porto, projeto a cargo dos arquitetos Margarida Barbosa e Lara Martins, da SCMP, com André Camelo e Miguel Ribeiro (CREA). Na categoria Melhor Solução de Eficiência Energética, o premiado foi o edifício Padaria, localizado na Rua de S. Bento da Vitória, em zona classificada como Património Cultural da Humanidade pela UNESCO.

# Investimento em novos hotéis reforça dinâmica da reabilitação



Hotéis como o Monumental Palace ou a futura unidade no edifício Axa vão marcar a dinâmica na Avenida dos Aliados

Um dos setores que mais tem contribuído para incentivar a reabilitação urbana no Porto é o turismo e a hotelaria. Com efeito, somam-se os projetos, já em curso ou em fase de arranque, que vão acrescentar camas à oferta da cidade. A localização central e a procura por edifícios nobres é um traço comum a estes empreendimentos, que se caracterizam por um posicionamento nos segmentos médio e alto.

Desde logo, na componente hoteleira, o grupo Ferreira abriu em agosto último a unidade de quatro estrelas Eurostars Porto Centro, que resulta da reconversão de um edifício onde se encontrava instalado o banco BPI, no cruzamento das ruas do Bonjardim e Sampaio Bruno. “O Eurostars Porto Centro é uma unidade quatro estrelas com 74 quartos que tem estado com uma ocupação ótima e tarifas elevadas”, avança Rui d’Ávila, administrador da empresa.

Também no gaveto da rua Sá da Bandeira e rua Sampaio Bruno, irá

nascer uma unidade hoteleira de quatro estrelas, com área total de construção de 3467 m<sup>2</sup> e 10172 m<sup>2</sup> de volumetria, num edifício com sete pisos e um piso subterrâneo.

Por sua vez, na mesma localização, mas na rua Sá da Bandeira, o Hotel Brasileira, propriedade do empresário António Oliveira, terá 90 quartos e será gerido pelo grupo Pestana. O edifício do antigo café histórico da Cidade Invicta será recuperado e transformado numa unidade de cinco estrelas. O restaurante, com capacidade para mais de uma centena de pessoas, mantém-se fiel ao desenho original do arquiteto Januário Godinho. O espaço do antigo café será também reaberto.

## Nova dinâmica nos Aliados

Na Avenida dos Aliados, o grupo Ferreira planeia a reconversão do designado Edifício AXA, unidade cinco estrelas com 149 quartos, mantendo o volume existente. Este projeto avançará assim que definida a cadeia hoteleira que tomará a



seu cargo a exploração da unidade, devendo ser adaptado às características requeridas pela marca.

Também na Avenida dos Aliados, o Monumental Palace Hotel, promovido pelo empresário Mário Ferreira, visa dar nova vida ao emblemático edifício originalmente desenhado pelo arquiteto italiano Michelangelo Soà, em 1923.

Incluído no projeto de reabilitação e reconversão do edifício, o hotel terá 80 quartos e estacionamento para 40 automóveis, com entrada pela rua

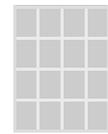
do Almada. O projeto “Monumental Palace Hotel” envolve um investimento global de 11 milhões de euros, o qual apresenta uma comparticipação comunitária através do Programa Operacional Competitividade e Internacionalização de 4,3 ME.

Na rua das Flores, o projeto do Hotel Solar dos Ferrazes ganhou um novo fôlego, que ressurgiu após um projeto inicial, a cargo do grupo Inspira, para uma unidade turística de 4 estrelas e 60 quartos, com uma área total de construção, incluindo

a reabilitação do Palácio dos Ferrazes e o edifício adjacente para a Rua da Vitória, de cerca de 6.100 m<sup>2</sup>. O projeto conta com um investimento de 10 milhões de euros.

## Massarelos com procura

Em Massarelos, frente ao rio Douro, o Neya Porto Hotel será uma unidade hoteleira de quatro estrelas, com 124 quartos e envolverá um investimento total de cerca de 18 milhões de euros. Trata-se de um projeto que ambiciona recuperar uma parte degradada da cidade, promovendo atividade turística de qualidade na zona ribeirinha do Porto. Esta nova unidade hoteleira terá frente de rio, com cerca de 80 metros de fachada, e ficará localizada praticamente em frente ao Centro de Congressos da Alfândega do Porto, abaixo do Convento de Monchique. Trata-se de uma área da cidade que regista aumento de procura, depois da instalação de unidades de insignias como Vincci ou Vila Galé.



# Residências universitárias despertam interesse dos investidores

Com a reconversão do edificado existente, fruto dos incentivos à reabilitação urbana nos centros históricos das cidades, a oferta habitacional cresceu, mas muitos proprietários optaram por rentabilizar os seus ativos no mercado sazonal e de curto prazo, por oposição ao mercado habitacional de longa duração.

O mercado de arrendamento estudantil é um desses segmentos que mais tem crescido, despertando o interesse de investidores de todas as dimensões. Segundo o estudo Residências de Estudantes, elaborado pela Worx e Uniplaces, “ainda que numa fase pouco madura, o setor de residências de estudantes em Portugal começa a atrair a atenção de investidores internacionais”. Até um passado muito recente, o investimento nesta categoria de ativo imobiliário era apenas encabeçado pelas próprias universidades, refere o documento. “Exemplo disso é a aposta da Universidade de Lisboa numa nova residência de estudantes localizada na zona do Alto da Ajuda e que irá apoiar as três faculdades que detêm nesta zona da cidade”. Atualmente, “o panorama começa lentamente a mudar e assiste-se à entrada de novos operadores no mercado”.

Em 2016, foi registada uma transação de investimento por parte da Temprano Capital Partners com o objetivo de reabilitar um edifício com 10 mil m<sup>2</sup> para residências de estudantes com aproximadamente 330 estúdios, em Lisboa.

Já em 2017, o novo player de mercado Studentville, conta ter cerca de 100 quartos na cidade de Lisboa, distribuídos por um total de três



Setor de residências de estudantes beneficia com dinâmica da reabilitação

edifícios, numa aposta em residências premium. Também a University Hub já manifestou os seus planos de expandir a sua rede de residências universitárias no prazo de três anos, num investimento avaliado em cerca de 20 milhões de euros. De origem alemã, a MPC Capital quer investir 50 a 100 milhões de euros para estabelecer-se no mercado de residências universitárias em Portugal.

## Investimento cresce no Porto

No Porto, o grupo árabe MEFC Capital e a britânica Round Hill Capital querem dar o pontapé de partida num investimento de 100 milhões

que compreende um projeto de reabilitação urbana que contempla a construção residencial com capacidade para 1200 estudantes.

Para o efeito, adquiriram um terreno de 7,8 hectares, naquela que era a antiga Fábrica de Curtumes do Amial, no Porto, para desenvolver um novo projeto de reabilitação urbana, com forte componente universitária.

Este novo empreendimento, em Paranhos, e próximo do campus universitário da Asprela, prevê a construção de acomodação para 1200 estudantes, bem como 200 apartamentos residenciais, um hotel, zonas comerciais, espaços de

escritórios e estacionamento.

Também na zona da Asprela, a Imobilisa, imobiliária do grupo têxtil Lasa, está a desenvolver o empreendimento Asprela Domus, que implica um investimento de 10,5 milhões de euros, implantado num terreno situado numa esquina entre a rua da Asprela e a Circunvalação, junto ao IPO e ao Hospital de S. João.

O empreendimento Asprela Domus compreende 86 apartamentos, de T0 a T3 e com áreas entre os 50 e os 110 m<sup>2</sup>, bem como oito espaços comerciais, e está localizado no coração de um dos pólos universitários do Porto.

## Privados dominam segmento no Porto

O citado estudo identificou no Porto um total de 29 residências, com uma distribuição uniforme no que toca ao tipo de promotor. Foram identificadas 15 residências privadas e 14 residências públicas. Denota-se uma predominância da oferta junto dos polos universitários, assim como nas zonas ribeirinhas e centrais da cidade. Mais de metade unidades de alojamento universitário pertence a promotores privados, num cenário distinto da cidade de Lisboa.

Tal como acontece nas outras cidades nacionais, a entidade que maior número de camas disponibiliza no Porto é uma instituição pública, a Universidade do Porto, com 971 camas. Ao contrário de Lisboa, no Porto três dos cinco promotores são privados, sendo que a empresa World SPRU é aquela que tem maior número de camas, com 195.

# Fundo de investimento Vesta com 100 milhões para reabilitação

O fundo de investimento Vesta Real Estate Fund, criado pela Quantico, uma sociedade de investimentos fundada e presidida por Carlos Vasconcellos Cruz, ex-administrador executivo da PT e CEO mundial da Dun&Bradstreet Global, em parceria com a Ubeda e o Andbank, pretende colocar 100 milhões de euros em projetos de reabilitação urbana residencial, centrado em Lisboa, Estoril e Cascais, não excluindo investimentos estratégicos no Porto.

Tal como a Quantico em Portugal, fundada há cerca de quatro anos, a Ubeda foi criada por Carlos Mallo, um ex-executivo espanhol com mais de 25 anos de experiência em private equity, os últimos dos quais como líder da Permira em Espanha e membro do seu board mundial.

O banco andorrenho Andbank é uma instituição especializada em private banking, com mais de 80 anos de experiência, com presença em três continentes e com um dos mais elevados índices de solvência da indústria financeira a nível mundial.

Com sede no Luxemburgo, o Vesta Real Estate Fund adota a forma de um SICAV-RAIF supervisionado pelas autoridades monetárias luxemburguesas, sendo que cada edifício a reabilitar será adquirido por uma sociedade veículo de direito português.

Os clientes de “private banking” do Andbank (privados e family offices), a Quantico e a Ubeda são os principais participantes do fundo, dispo-

ndo, entre eles e co-investidores de 100 milhões de euros para adquirir e reabilitar imóveis e posterior venda a retalho.

Tendo como objetivo investir a totalidade nos próximos 12 a 18 meses, o fundo terá um período de vida de seis anos, os últimos dos quais para desinvestimento e vendas.

**Rentabilidade anual de 15%**  
Esta iniciativa surge após quatro anos de investimentos no modelo de reabilitação urbana desenvolvi-

do pela Quantico, a que no último ano se juntou a Ubeda, tendo já sido objeto de investimento em reabilitação cerca de 40 milhões de euros, um valor correspondente a 60 milhões de euros em vendas. Os projetos desenvolvidos pela Quantico centram-se em Lisboa, situando-se no segmento residencial médio/alto, e têm obtido rentabilidades líquidas anuais para os investidores superiores a 15%, refere a empresa em comunicado.

Os responsáveis deste fundo consideram que “apesar da subida de preços na aquisição de imóveis para reabilitar em zonas premium, há ainda muito trabalho a fazer e boas

oportunidades de investimento em prédios muito bem localizados em zonas nobres da cidade e linha de Cascais, e que necessitam de obras de reabilitação profundas e de elevada complexidade técnica”.

Estes assumem não fazer compras “a preços especulativos e acreditamos que em Lisboa, Cascais e Porto há espaço para os preços de venda se manterem ou mesmo subirem, dado que há ainda um desfasamento importante com os preços de outras cidades europeias comparáveis. Portugal, e particularmente Lisboa/Cascais, apresentam níveis de atratividade e qualidade de vida insuperáveis”.