

## Opinião



**Luís Lima**  
Presidente da Direcção Nacional da Apemip  
(Associação dos Profissionais e Empresas  
de Mediação Imobiliária de Portugal)

## Ver o futuro nos números do imobiliário

**Números redondos vivem**, em Portugal, 10 milhões de pessoas. Se imaginarmos uma casa nova para cada residente, seriam 10 milhões de fogos, quase tantos vão ser necessários construir no Brasil até 2016 só para satisfazer a procura no mercado residencial por parte da classe média popular.

**Estes são os números** de uma empresa de consultadoria brasileira – a MB Associados – para as projecções de procura de casa por parte de quem auferir uma renda familiar de três a dez salários mínimos, o que, num câmbio grosseiro, tendo em conta o actual valor do salário mínimo em São Paulo e no Rio, vai de 600 a 2.000 euros.

**Outra curiosidade** desta notícia (que apanhei num jornal com este meu vício de não perder o hábito de ler jornais, esteja onde estiver), realçada por um economista da MB Associados, citado na local, diz que esta procura vai direccionar-se preferencialmente «para a compra de imóveis novos, dada a rápida expansão do crédito imobiliário».

**A potencial** procura da classe C, a denominada classe média popular, é superior à soma das procuras de todas as restantes classes sociais, o que indicia uma potencial migração, para a classe C, de famílias da classe D e E, num quadro de continuidade do processo de crescimento económico e da redução da pobreza.

**Prova-se**, mais uma vez, que as democracias dos países desenvolvidos e dos países em desenvolvimento se consolidam melhor pelo acesso generalizado à propriedade imobiliária e que ter casa própria é um dos principais sinais exteriores do estatuto social das classes sociais que sustentam as democracias dos regimes de economia de mercado.

**Um olhar atento** sobre o sector da Construção e do Imobiliário pode revelar muito mais do que muitos ensaios políticos e económicos sobre o mesmo espaço geográfico. Às vezes, conhecer a percentagem que o crédito habitacional representa no PIB de determinado país, para se ver o futuro. No Brasil, com a concessão de crédito a atingir recordes, tal percentagem foi de 3% em 2009.

**Mas em países emergentes**, como o México foi de 9%, na China atingiu os 10%, no Chile 14, na Malásia 30 e na África do Sul 34%. Já agora, neste olhar cruzado sobre uma notícia de jornal recortada num diário do Brasil, lembro-me que a China recebeu os Jogos Olímpicos em 2008, que a África do Sul recebe este ano o Campeonato Mundial de Futebol, campeonato que depois segue para o Rio de Janeiro, dois anos antes dos Jogos Olímpicos de 2016 na Cidade Maravilhosa.

## Projecto multifacetado

# Porta do Soar Residence marca centro histórico de Viseu

Fica no centro histórico de Viseu e integra uma componente residencial e outra que poderá alojar um projecto de índole turística. O Porta do Soar Residence é candidato a **Melhor Empreendimento de 2010**

**CÉLIA MARQUES**  
ccamarques@hotmail.com

O EMPREENDIMENTO Porta do Soar Residence é um projecto multifacetado que contempla apartamentos, escritórios e comércio/restauração, em condomínio fechado, no centro histórico de Viseu. Em causa está um dos sete empreendimentos seleccionados a nível nacional para receber o prémio da *Revista Imobiliária* para o *Melhor Empreendimento do Ano*.

O edifício diferencia-se pelo formato irregular da edificação, «cores fortes, funcionalidade e conforto que os espaços oferecem», dispondo ainda de estacionamento privado, explica o promotor. O empreendimento tem como público-alvo jovens em início de carreira, estudantes, profissionais deslocados, famílias pequenas e investidores que queiram colocar os apartamentos no mercado de arrendamento.

O investimento no projecto foi de cerca de quatro milhões de euros e os preços rondam os 1.500 euros por metro quadrado (m<sup>2</sup>), o que se traduz em preços por apartamento a partir de 85 mil euros.

O projecto é da autoria do arquitecto Sérgio Silva (da Planivis) e, «apesar da sua localização no centro histórico de Viseu», o empreendimento Porta do Soar Residence «apresenta uma ligação actual, integrada, limpa e relacionada com a envolvente, moderna mas assimilada pelo meio onde se insere», explica o arquitecto.

O empreendimento é constituído por «um conjunto de edifícios novos que mantêm o respeito pelos que aí existiam», salvaguardando as edificações que foram requalificadas, o que deu origem a um conjunto «volumetricamente harmonioso e enquadrado cromaticamente».

### Candidatos a Melhor Empreendimento 2010 na categoria Habitação

- Ancoradouro**  
Localização Porto  
Promotor Mota-Engil Real Estate  
**Berna 56**  
Localização Lisboa  
Promoção Lunatejo  
— Imobiliária e Turismo S.A.  
**Cais da Fontinha**  
Tipo de Projecto Recuperação Urbana  
Localização Vila Nova de Gaia  
Promoção Cais da Fontinha  
— Inve. Imobiliários S.A.  
**Foz Garden**  
Localização Porto  
Promoção Foz Garden  
— Sociedade Imobiliária S.A.  
**Porta do Soar Residence**  
Localização Viseu  
Promoção Planivis  
**Quinta de São Sebastião**  
Localização Lumiar, Lisboa  
Promoção Espaço Lumiar  
— Inv. Urbanos (Grupo IPG)  
**Santa Catarina**  
Localização Lisboa  
Promoção Grupo Inland  
— Promoção Imobiliária S.A.

FONTE: REVISTA IMOBILIÁRIA

O projecto procurou ainda «respeitar o local e a sua história», tendo sido desenvolvido com o objectivo de «dar à cidade um espaço urbano digno, coerente, utilizável e útil», adianta. «A singularidade da colina, as características da envolvente do centro histórico e a intenção de se criar um espaço



único resultou num programa complexo, com uma grande preponderância de habitações que respondem às necessidades actuais e futuras, mas onde existe também lugar para o comércio e para os serviços», salienta o autor do projecto.

### Projecto vocacionado para o turismo

No edifício A, 15 apartamentos estão já comercializados, restando apenas um apartamento e

duas lojas comerciais para comercializar, enquanto o edifício de serviços/comércio, que se encontra em fase final de construção, é composto por uma loja comercial e quatro escritórios, estando um vendido.

Quanto ao edifício B, conta com as componentes de hotel apartamento e restauração, onde se incluem 16 apartamentos (14 T0, um T1 e um T2 em quatro pisos) e restaurante com uma área aproximada de 600 m<sup>2</sup>, a que acresce uma esplanada de



120 m<sup>2</sup>, encontrando-se este bloco em fase final de construção. Actualmente o promotor en-

contra-se em negociações para a comercialização do conjunto, que considera «uma excelente oportunidade de investimento no sector do turismo», ao afirmar-se como «um novo conceito de turismo – hotel apartamento com restaurante e esplanada – que tem crescido substancialmente nos últimos tempos, em alternativa ao tradicional hotel», justifica. O promotor aponta a centralidade, o conforto, a privacidade dos espaços, o estacionamento privado e a proximidade a locais de interesse como o centro histórico de Viseu, as Termas de S. Pedro do Sul, as Termas de Alcafache, o centro hípico e o golfe, como factores considera fazerem do empreendimento «um excelente investimento neste segmento».

## CURTAS

### Gmac Imobiliária passa a Real Living

A Real Living, *franchising* de imobiliário de origem canadiana, substituiu a rede nacional GMAC Imobiliária e entra em Portugal após a aquisição nos EUA daquelas duas companhias pelos canadianos da Brookfield Residential Services. O grupo, líder do sector no Canadá e 3º nos EUA, com mais de 2.000 agências, marca com o investimento em Portugal a entrada na Europa, resultado de um negócio realizado em 2009, que implicou a fusão das duas empresas norte-americanas, passando a GMAC a funcionar sob bandeira da Real Living. A aquisição da rede GMAC Imobiliária, grupo General Motors, permite à Real Living ingressar em Portugal em pleno funcionamento, com 100 colaboradores e 11 agências, prevendo atingir 20 este ano, mais 15 em 2011 e outras tantas em 2012, para um total de 50 unidades em 2013. O negócio implicou a mudança de imagem das lojas dos *franchisados*, novo manual de normas e uma campanha de publicidade, num investimento superior a 150 mil euros.

### Cushman & Wakefield vende Media Markt em Leiria

A Cushman & Wakefield (C&W), em representação da DST (Fundo Homeinvest), vendeu uma unidade do Media Markt em Leiria à Finipredial – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto. O imóvel localiza-se em frente ao recém-inaugurado LeiriaShopping, da Sonae Sierra, e envolve uma loja com 5.000 metros quadrados (m<sup>2</sup>) de área bruta locável (ABL). A transacção «vem confirmar a recuperação da confiança no mercado imobiliário comercial português em 2010, com especial enfoque em imóveis de primeira linha com rendimento seguro», comenta Tim Seconde, Associate do departamento de investimento da C&W em Portugal.

### Fernando Guedes de Oliveira assume a liderança da Sonae Sierra

Fernando Guedes de Oliveira assumiu, dia 1 de Abril, o cargo de CEO da Sonae Sierra, passando a ser o responsável pela coordenação global das actividades e estratégia da empresa, a par da supervisão directa sobre as áreas de Comunicação Corporativa, Recursos Humanos, Sustentabilidade e Marketing & Inovação. Na Sonae Sierra desde 1991, Fernando Guedes de Oliveira foi nomeado em 1999 director para o Desenvolvimento na Europa, e em 2000 passou a integrar o conselho de administração da Sonae Sierra SGPS, SA como director-executivo, responsável pela Expansão, Desenvolvimento, Concepção e Arquitectura de Centros Comerciais na Europa. Licenciado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, tem um MBA pelo ISEE, Universidade do Porto, um AMPD da Harvard University Graduate School of Design (EUA) e um AMP da Harvard Business School Faculty & Administration.

### CBRE comercializa Barcelos Retail Park

A CB Richard Ellis (CBRE) foi instruída para comercializar o Barcelos Retail Park. Implantado num lote com cerca de 27.900 m<sup>2</sup>, o projecto situa-se a cinco minutos do centro de Barcelos, no eixo principal que liga a cidade a Braga (EN 103) e junto à A11, que liga a A28 (Apúlia) à A4 (Penafiel). Este novo *retail park*, com uma ABL de 10.600 m<sup>2</sup>, vai dispor de cerca de 600 lugares de estacionamento gratuito, estando confirmada a existência de uma âncora alimentar e a possibilidade de instalação de um *drive in*. A promotora, J. Araujo & Peixoto, optimizou e melhorou o projecto anteriormente elaborado para este local, «adaptando-o às últimas tendências de mercado». A CBRE tem a seu cargo a comercialização das restantes 12 unidades comerciais, com áreas a partir de 70 m<sup>2</sup>.