



imobiliário



ESPECIAL JANELAS ACUSTICAMENTE EFICIENTES

Conforto acústico dos edifícios “tem de ser cada vez mais debatido em Portugal”

“Os portugueses têm de ser mais exigentes na compra e aluguer da sua habitação, e as autarquias têm de ajudar a definir programas locais destinados a minorar os efeitos negativos do ruído, precisamos de um esforço conjunto”, defende a associação dos fabricantes de janelas eficientes - ANFAJE **P08**

Cidades, habitação e desafios do imobiliário vão estar em destaque no SIL 2023

Está de volta de 4 a 7 de maio o SIL – Salão Imobiliário de Portugal, o certame dedicado ao setor imobiliário, que vai receber profissionais e público em geral, com especial foco nos temas da atualidade e nas cidades, como explica Sandra Bértolo Fragoso, gestora do SIL, na antevisão do evento que faz em entrevista **P06**

NO CORAÇÃO DO BAIRRO
 PARA MELHOR O ACONSELHAR

CENTURY 21®

Investimento imobiliário arranca o ano a descer 39%

Apesar desta descida, “o mercado imobiliário português tem fundamentos que permanecem fortes e que fazem com que sejamos um país com capacidade de continuar a atrair investimento estrangeiro”.



No primeiro trimestre deste ano, foram investidos no imobiliário comercial português 230 milhões de euros, uma descida de 39% face a igual período de 2022. Nas contas da consultora CBRE, esta descida do investimento aplicado resulta “de uma maior precaução por parte do mercado, dado o atual contexto de inflação, subida de taxas de juro e instabilidade económica e geopolítica”.

E explica: “verifica-se uma atitude mais cautelosa por parte dos investidores que esperam uma estabilização e até possível ajuste dos preços”, ressaltando que, ainda assim, “o primeiro trimestre de 2023 ficou apenas a 14% do volume de investimento do período homólogo de 2019, o que demonstra que o imobiliário comercial em Portugal continua a ser um mercado muito atrativo para investidores nacionais e internacionais”.

Do volume já investido este ano, 67% diz respeito a ativos de retalho (153 milhões de euros), 14% ao setor logístico (33 milhões de euros), 16% a ativos de escritórios (38 milhões de euros) e 3% ao setor da saúde (6 milhões de euros).

Mais de metade das transações foram realizadas na zona de Lisboa, e mais de 80% do investimento tem origem estrangeira, com investimento americano a deter a maior fatia.

Nuno Nunes, Head of Capital Markets da CBRE Portugal, não tem dúvidas de que “apesar do volume de investimento no primeiro trimestre apresentar uma redução quando comparado com o ano anterior, o mercado imobiliário português tem fundamentos que permanecem fortes e que fazem com que sejamos um país com capacidade de continuar a atrair investimento estrangeiro”.

Segundo o responsável, “na generalidade, os setores mostram-se dinâmicos e em concreto na logística sabemos que existe uma procura latente por produto, apenas bloqueada pela falta de stock. O setor hoteleiro também está a beneficiar de uma dinâmica ocupacional muito forte que está a motivar muitos investidores a avançarem com operações de aquisição. Continuamos a sentir um interesse sólido nas operações que temos em curso. No entanto, é notório que em alguns casos exis-

Os investidores estão a adotar uma postura mais cautelosa no início do ano, dada a conjuntura mais adversa e incerta. Esperam uma estabilização e ajuste dos preços

te um desfasamento entre a expectativa do vendedor e os preços que os compradores estão dispostos a pagar. Embora exista alguma incerteza, mantemo-nos otimistas e acreditamos que este ajuste aconteça com naturalidade e que se continuem a fazer transações interessantes para ambas as partes”.

Preços das casas travam na UE, a primeira vez desde 2015

Portugal não acompanha esta tendência, registando uma subida trimestral dos preços de 1,1%. O crescimento é de 11% face ao ano anterior.

Os preços das casas desceram -1,5% no 4º trimestre de 2022 na União Europeia, face ao trimestre anterior, a primeira descida que se regista desde o início da tendência de subida dos preços que se iniciou em 2015. Em Portugal, os preços da habitação registaram uma subida trimestral de 1,1%.

Os números agora publicados pelo Eurostat mostram que, apesar desta primeira descida dos preços em vários anos, as rendas continuaram a subir na Europa, 0,6% face ao trimestre anterior. Na comparação homóloga, tanto os preços como as rendas das casas subiram na União Europeia, 2,5% e 3,6%, respetivamente. Em Portugal, os preços subiram 11,3% face ao último trimestre de 2021.

As estatísticas mostram que preços e rendas na UE seguiram um nível de crescimento semelhante entre 2010 e o segundo trimestre de 2011, mas depois disso começaram a evoluir de forma diferente. As rendas subiram a um ritmo consistente até ao final de 2022 desde então, mas os preços das casas registaram mais oscilações, descendo entre 2011 e 2014, passando por um período mais estável entre 2013 e 2014, subindo significativamente até 2022. No fim de contas, entre 2010 e o último trimestre de 2022, as rendas subiram 19%, e os preços das casas 47% no conjunto europeu.

Os preços das casas subiram cerca de 77% em Portugal desde 2010, e as rendas 26%

Os preços subiram mais do que as rendas em 18 países, e mais que duplicaram em alguns destinos, nomeadamente na Estónia (199%), Hungria (174%), Lituânia (142%), Luxemburgo (136%), Letónia (133%), Áustria (126%) ou Chéquia (125%). Em Portugal, os preços das casas subiram perto dos 77% nestes últimos 12 anos, a 10ª maior subida do conjunto. Em sentido oposto, os preços desceram -14% na Grécia, -9% em Itália ou -4% em Chipre.

Já os preços das rendas subiram em 26 países da UE neste período, e desceram em apenas um, novamente na Grécia, com -23%. A Estónia (216%) e a Lituânia (160%) registaram as maiores subidas do conjunto. No caso de Portugal, as rendas subiram cerca de 26% desde 2010.



M
IMÓVEIS

TERRENOS

Terreno em Palmela

Herdade do Montado

O imóvel em venda é um lote de terreno (nº 2) para construção de moradia unifamiliar e encontra-se inserido num resort de Golf com um campo de 18 buracos, segurança 24 horas e hotel. A construção existente não está registada.

Visitas sem necessidade de marcação prévia dia 26 de abril de 2023 das 10h00 às 12h30 e das 14h30 às 18h00.

O Banco irá analisar propostas de compra para este imóvel, recebidas até às 17h00 do dia 5 de maio de 2023.

Ref.: 58548

Preço Base: 180 000€

Área total do Terreno: 1 938 m²

GPS: 38.570466, -8.808542



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

211 988 863 (chamada para rede fixa nacional)
Atendimento personalizado das 10h às 22h.
O custo das comunicações depende do tarifário acordado com o seu operador.

Banco Comercial Português, S.A.

Millennium
bcp

aqui consigo

Turismo residencial valorizou 21% em ano recorde de transações

O mercado português continua a competir “ao mais alto nível em termos mundiais”, e a procura fez-se sentir no ano passado. O golfe é um dos grandes atrativos da habitação turística.

2022 foi um ano excepcional para o turismo residencial e a segunda habitação em Portugal. Os preços de venda deste tipo de habitação registaram uma subida inédita de 21%, mostram os números mais recentes da Confidencial Imobiliário.

Esta valorização reflete essencialmente o comportamento do segundo semestre do ano, quando os preços dispararam 18,9% face ao semestre anterior. Na primeira metade do ano, a variação em cadeia tinha sido marginal, de 1,5%.

Em paralelo, registou-se um recorde de transações de turismo residencial, com mais de 400 unidades transacionadas no país.

De acordo com a Ci, este mercado tem-se mostrado muito reativo a alterações conjunturais, ajustando os preços em resposta a situações de maior incerteza e que possam afetar mais a procura. Isso foi verdade durante o Brexit, por exemplo, e voltou a sê-lo nos últimos dois anos. A reatividade do mercado da habitação em resort ficou compro-

vada depois de um período de restrições de mobilidade devido à pandemia, quando os preços subiram de forma mais contida, passando pelo levantamento total das restrições, que fez disparar os preços no 2º semestre de 2021.

Para 2023, os operadores de resorts mantêm as suas expectativas positivas, apesar de mais contidas, depois de um ano excepcional de vendas e valorização. Acreditam que a falta de oferta no mercado vai continuar a sustentar a subida dos preços, que pode rondar os 4%.

“Portugal continua a ser um grande destino de golfe”

Um dos grandes atrativos deste mercado, que dinamiza muita da procura, continua a ser o golfe. Pedro Fontaínhas, diretor Executivo da Associação Portuguesa do Turismo Residencial e Resorts, conta ao Público Imobiliário que o setor do turismo residencial e resorts “compete ao mais alto nível em termos mundiais”, e “Portugal continua a

ser um grande destino de golfe, inclusive já foi várias vezes eleito o melhor destino de golfe do mundo”. Assegura que “o setor está bem e recomenda-se, estamos confiantes quanto ao futuro desta indústria e deste desporto em Portugal”, já que “as várias associações, incluindo o próprio CNIG, a Federação Portuguesa de Golfe, todas as entidades envolvidas estão a trabalhar bem no sentido de manter a excelência de um produto que nos distingue”.

Da parte da oferta residencial e turística, e para responder a esta procura, nota que “os empreendimentos continuam a integrar esta oferta, faz parte de uma oferta qualificada”, exemplificando que “nenhum resort está longe de um campo de golfe, mesmo que não seja um campo próprio”.

Zona de Setúbal tem “futuro muito promissor”

Exemplo de uma das zonas com mais potencial no país na área do turismo residencial e segunda ha-



IMÓVEL MILLENNIUM BCP, ref. 58548

bitação é a região de Setúbal. Próxima de Lisboa, de algumas das melhores praias do país e de campos de golfe, com oferta qualificada, a evolução desta zona mereceu destaque nos últimos anos para Pedro Fontaínhas, que nota que esta “é uma região fantástica com um futuro muito promissor”. Uma zona que “tem

estado a desenvolver-se bem, é hoje um polo agradável e bem estruturado”. E destaca também que a região “tem imensa procura e oferta alargada, e é muito atrativa para um conceito bem alargado de nómadas digitais, incluindo um tipo de cliente que acaba por se instalar de forma mais permanente”.

Oportunidade

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

LOTES PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIAS

URBANIZAÇÃO QUINTA DO VALE – ALGARVE – CASTRO MARIM

Descritivo: A Urbanização Quinta do Vale situa-se a 5 minutos de Castro Marim e da fronteira com Espanha, a 10 minutos de Vila Real de Sto. António. A 15 minutos podem encontrar os extensos areais das praias algarvias como Monte Gordo, Altura, Manta Rota ou Praia Verde. O Vale Golf Resort conta com um percurso de 18 buracos, integrado num ambiente natural e único e estende-se ao longo de um Vale genuíno tendo o Rio Guadiana como vista de fundo. Existem 4 Terrenos para construção de moradias isoladas disponíveis:

Refº: 116061 – Lote 1
Área Terreno: 1 377 m²
Preço venda: 173 000 €
Coordenadas GPS: 37.247272; -7.453630

Refº: 116062 – Lote 2
Área Terreno: 1 102 m²
Preço venda: 138 000 €
Coordenadas GPS: 37.247496; -7.453691

Refº: 116063 – Lote 11
Área Terreno: 1 480 m²
Preço venda: 186 000 €
Coordenadas GPS: 37.248367; -7.453803

Refº: 116064 – Lote 44
Área Terreno: 1 377 m²
Preço venda: 173 000 €
Coordenadas GPS: 37.249636; -7.453109



M
IMÓVEIS
millenniumbcp.pt

Construção de habitação ficou 23% mais cara no último ano

Os números do novo sistema estatístico da Confidencial Imobiliário mostram que construir habitação em Lisboa custou, em média, 1.635 euros por metro quadrado em 2022.

Construir habitação em Portugal custou, em média, 1.495 euros por metro quadrado em 2022, mais 23% que os 1.214 euros que custava no ano anterior.

É o que mostram os resultados da fase piloto do novo sistema estatístico SICC – Sistema de Informação de Custos de Construção, lançado pela Confidencial Imobiliário, uma nova base de dados que está a ser desenvolvida pela empresa, e que permite apurar o custo de construção por metro quadrado para habitação.

Neste momento, e ainda em fase piloto, o SICC envolve uma amostra de mais de uma centena de orçamentos para a construção residencial. As estatísticas resultantes do SICC apresentam uma segmentação por tipo de obra e por elemento construtivo para o agregado nacional, além de permitirem para já aferir o custo de construção também para Lisboa.

Assim, estes resultados preliminares evidenciam que construir habitação em Lisboa teve um custo médio de 1.635€/m² em 2022, registando um aumento de 11% face aos 1.474€/m² apurados para 2021, uma subida menos acentuada que o global do país, mas também uma redução do seu diferencial face ao país. Construir habitação em 2022 em Lisboa custava mais 9% do que no total nacional, ao passo que em 2021 essa diferença de custo era de mais 21%.

As obras de reabilitação urbana têm custos mais elevados, 22% acima da construção nova, comparan-

do-se um valor médio de 1.725€/m² com 1.412€/m², respetivamente. E os custos subiram também de forma mais acentuada na reabilitação, 38% no último ano, ao passo que na construção nova a subida foi de 19%.

O SICC apura também que os custos não relacionados com a estrutura do edifício absorvem a maior fatia do valor da construção nos dois tipos de obra, 34% no caso da construção nova e 25% na reabilitação. No entanto, o maior aumento anual observou-se nos custos gerais, os quais praticamente duplicaram em ambos os tipos de obra. Na reabilitação esta é uma rubrica que consumiu em 2022 cerca de 21% do custo total e na construção nova cerca de 16%.

Ricardo Guimarães, diretor da Ci, comenta que “atualmente há uma crescente incerteza e o controlo de custos de construção é uma situação que exerce agora uma maior pressão do que a questão referente aos preços”. Considera que o SICC tem a enorme vantagem de produzir estatísticas atualizadas, abrangentes e representativas dos custos de construção, assumindo um papel crucial para ter uma referência nesta área. Além disso, tem a enorme vantagem de permitir desenvolver, no futuro, um índice que permita acompanhar a sua evolução, o que será uma ferramenta essencial para gerir esta que é atualmente uma fonte de grande entrave ao bom funcionamento do mercado”.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

CONSULTA AO MERCADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO
APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS ATÉ 30 DE ABRIL



SAIBA MAIS EM cascais.pt

● cascais.pt

CASCAIS
Tudo começa nas pessoas

Vende

21 001 20 01 | edpivendas@edp.com



SETÚBAL

**Barreiro,
Avenida do
Bocage 73**

Preço referência:
1.300.000€

Processo nº:
10000665

Composição:

Lote de terreno para construção com cerca de 7.600 m²

Certificação energética:

Isento

Condições gerais de comercialização: 1. Os imóveis em venda, abrangidos por este documento, são promovidos pela EDP Global Solutions – Gestão Integrada de Serviços, S.A., empresa do Grupo EDP – Energias de Portugal, S.A.; 2. Os imóveis são vendidos no estado em que se encontram; 3. Se aplicável, será facultado o direito de preferência aos detentores desse direito; 4. A proprietária dos imóveis reserva-se o direito de não efetuar a venda independentemente das propostas recebidas; 5. Este anúncio é apenas um documento promocional não contratual; 6. As propostas deverão dar entrada na EDP Global Solutions – Gestão Integrada de Serviços, S.A. na Avenida José Malhoa, 25 – 7º andar, 1070-157 Lisboa, ao cuidado do Conselho de Administração da EDP Global Solutions até às 18H00 do próximo dia 25 de maio 2023; 7. As propostas deverão ser colocadas num envelope fechado o qual fará referência no seu exterior, ao número do processo. Posteriormente esse envelope deverá ser introduzido noutra envelope com a morada supra mencionada; 8. As propostas devem mencionar obrigatoriamente: a) o número do processo e a identificação do imóvel; b) a identificação do proponente mediante a indicação do nome e domicílio ou, no caso de pessoa coletiva, a denominação social e sede; c) o valor oferecido em algarismos e preferencialmente por extenso e condições de pagamento; d) número de telefone ou telemóvel e, quando possível, e-mail; 9. No caso de existir mediação a proposta deverá ser obrigatoriamente instruída com carta do mediador indicando clara e inequivocamente o número de licença AMI e respetiva data de validade passada pelo INCI – Instituto da Construção e do Imobiliário; 10. Para qualquer dúvida ou esclarecimento adicional ao presente anúncio, poderão ser utilizados o telefone (+351) 210 012 001 ou e-mail: edpivendas@edp.com

Cidades, habitação e desafios do imobiliário vão estar em destaque no SIL 2023

Está de volta de 4 a 7 de maio o SIL – Salão Imobiliário de Portugal, o certame dedicado ao setor imobiliário, que vai receber profissionais e público em geral em quatro dias intensos de debates, apresentações, prémios e outras iniciativas, com especial destaque para os temas da atualidade do imobiliário português ou para as cidades, como nos explica Sandra Bértolo Fragoso, gestora do SIL, na antevisão do evento que faz nesta entrevista.

Sandra Bértolo Fragoso, gestora do SIL



Regressa já no próximo mês de maio mais um SIL – Salão Imobiliário de Portugal. Que novidades trará a programação da edição deste ano?

É verdade, já estamos em contagem decrescente para o evento, e o SIL tem uma grande responsabilidade no mercado imobiliário, quer a nível nacional, quer a nível internacional, assumindo-se como o evento líder do imobiliário em Portugal e a plataforma para a internacionalização do setor.

Uma vez mais, é no SIL que serão apresentados os principais projetos imobiliários e onde serão realizados os grandes debates com temas tão atuais e emergentes que o país e o mundo atravessam, tais como a falta de habitação, o aumento das taxas de juro, o investimento estrangeiro, o regime do licenciamento urbano, o arrendamento, a construção sustentável (ESG), entre outros.

Relativamente à programação, as

Conferências do SIL Investment PRO, irão decorrer durante dois dias intensos e desafiantes - entre 4 e 5 de maio.

Relativamente aos Prémios SIL do Imobiliário, este ano reconhecem três categorias novas nomeadamente a categoria “Melhor Campanha de Lançamento”, a categoria “Inovação” e a categoria “Responsabilidade Social” - atribuir o melhor projeto imobiliário em prol e para a comunidade (subcategorias - projeto, promoção imobiliária e mediação imobiliária). Mantem-se as categorias “Construção Sustentável e Eficiência Energética”, “Melhor Empreendimento Imobiliário” (subcategorias - comércio, serviços e logística, habitação e turismo) e “Reabilitação Urbana” (subcategorias - habitação, turismo, espaços públicos, escritórios, comércio e serviços).

Os vencedores serão divulgados na Cerimónia de entrega de Prémios no dia 4 de maio, no SIL.

Quantos visitantes/expositores recebeu o SIL 2022? E tendo em conta esse balanço, quais os números que pretendem atingir este ano?

O SIL realiza-se em simultâneo com a TEKTÓNICA, o evento líder da construção em Portugal. Assim em 2022, os dois eventos ocuparam 20.000 m² com Exposição e Conferências, num total de mais de duzentos expositores e mais 15.000 visitantes.

Este ano, prevemos uma forte adesão de visitantes, na medida em que 82% dos visitantes do SIL em 2022, afirmaram que valeu a pena visitar o evento e participar no “SIL Investment Pro”, enquanto 73% considerou a oferta variada e representativa. Para esta edição vamos ocupar mais de 30.000 metros quadrados e o PT Metting Center, tendo como objetivo ultrapassar largamente os números da edição anterior.

Como correu o regresso da feira à realização na primavera? É uma data que pretendem continuar a manter? Qual o feedback que tiveram das empresas e dos participantes?

A data do SIL em maio é consensual, é a 3ª edição em que o Evento se realiza na Primavera e em simultâneo com a TEKTÓNICA beneficiando das sinergias que existem entre o setor da construção e do imobiliário.

Quais os principais temas que prometem dominar a agenda de conferências do evento este ano?

As Conferências “SIL Investment PRO” marcarão dois dias intensos de discussão de debate com os diversos players do mercado, quer públicos quer privados, onde terão oportunidade de relatar experiências e emitir opiniões sobre os desafios conjunturais que enfrentam, nomeadamente sobre as novas políticas de habitação que se encontram na agenda do dia, o arrendamento, o regime do licenciamento urbano, o aumento das taxas de juro entre outras.

O SIL Cidades colocará à volta da mesa autarcas de cidades com características diferentes, mas com preocupações idênticas. Em foco, estará o “O Desafio da Habitação”, tema bastante atual e preocupante, como bem sabemos. Portugal está a passar por um momento de grande es-

cassee de oferta de habitação, acima de tudo, para a classe média que enfrenta dificuldades com o aumento das taxas de juro.

No segundo dia da Conferência “SIL Investment Pro powered by APPII,” irão ser debatidos temas como o Investimento estrangeiro em Portugal, o custo da construção, a carga fiscal e não esquecendo, a abordagem de temas incontornáveis como o ESG – integração ambiental, social e de governação (a prática que consiste em integrar informações ESG nas decisões de investimento, para minimizar o risco, entre outros). No dia 5 de maio, realiza-se ainda a conferência da Wire – Women in Real Estate em Portugal, das 16h00 às 17h00, a qual pretende dar palco ao papel das mulheres no setor imobiliário. A WIRE trata-se de uma associação de networking para mulheres profissionais do mercado imobiliário. Esta associação, que já existe em muitos países europeus, dedica-se a promover e envolver mulheres com cargos de topo de vários sectores do mercado imobiliário, garantindo maior paridade no setor. Terão lugar outras conferências, nomeadamente de consultoras imobiliárias que fazem do SIL o ponto de encontro das suas equipas dirigentes e comerciais.

Que desafios enfrenta o setor imobiliário e da construção atualmente? E de que forma estarão visíveis e em destaque no SIL?

O mercado imobiliário enfrenta grandes desafios no contexto geopolítico atual. Após a crise sanitária, enfrentamos uma série de dificuldades que advêm da guerra, como o aumento do preço dos materiais de construção à escassez de oferta de habitação para a classe média, à elevada taxa de inflação, à subida das taxas de juros, e à consequente diminuição do poder de compra, para além do novo pacote de medidas anunciado pelo Governo para a habitação.

A ameaça ambiental é uma realidade e, nesse âmbito, a responsabilidade das cidades e o papel do imobiliário são determinantes. São apontadas várias tendências para um futuro urbano resiliente e sustentável e a necessidade de edifícios e infraestruturas inteligentes e sus-

“Vamos ocupar mais de 30.000 m² e o PT Metting Center, tendo como objetivo ultrapassar largamente os números da edição anterior”

tentáveis é evidente. Enfim, conseguir obter rentabilidade no setor imobiliário, cumprindo os desafios da sustentabilidade por um lado e da habitação acessível por outro é o grande desafio na minha opinião. É fundamental que vão surgindo mecanismos como o Financiamento Sustentável, alinhado com os Princípios de Obrigações Verdes (Green Bond Principles) e com as Diretrizes de Obrigações de Sustentabilidade (Sustainability Bond Guidelines) publicadas em junho de 2021 pela Associação Internacional do Mercado de Capitais.

O SIL é sem dúvida o ponto de encontro do setor imobiliário, nomeadamente dos profissionais, dos investidores, dos empresários, dos técnicos e dos organismos públicos, bem como dos parceiros estratégicos – APPII, APEMIP e a ALP. Assim, podemos afirmar que o “SIL Investment Pro” é o palco premium do debate do setor com um programa de conferências que foca as temáticas atuais e permite a troca de experiências e opiniões na procura de soluções. Para além disso, a própria exposição é uma mostra de soluções que vão desde ativos imobiliários, a serviços, financiamento, entre outros.

Como está a ser a adesão ao SIL Cidades?

Na última edição tivemos uma região convidada, por se tratar de



uma região autónoma. Na presente edição, a adesão ao SIL Cidades continua a crescer, e será aquela em que teremos o maior número de cidades presentes, estando já confirmada a presença de Lisboa, Porto, Matosinhos, Funchal, Seixal, Loures, Santarém, estando ainda por definir qual o município convidado. Esta é uma oportunidade para os Municípios darem a conhecer as suas políticas de habitação, os seus ativos imobiliários e todas as suas potencialidades aos investidores e aos cidadãos em geral. O grande desafio para as cidades são as abordagens e serviços inclusivos e sustentáveis, que garantam a participação dos cidadãos, o acesso à habitação, aos equipamentos e proporcionem qualidade de vida num ambiente rentável e sustentável. As Cidades estarão em destaque quer na exposição, quer no âmbito das Conferências “SIL Investment Pro”. A Câmara Municipal de Lisboa é co-organizadora do Evento, desde longa data, e um parceiro estratégico fundamental.

E em paralelo, que outras oportunidades se apresentam no SIL? O SIL promove o networking entre expositores e visitantes que podem participar quer na feira, quer nas conferências e contactar diretamente com o mercado. Podem ainda estabelecer relações privilegiadas através do SIL Village, um espaço em que os expositores convidam os seus clientes, parceiros ou po-

tenciais investidores para privarem num almoço informal e muitas vezes fechar negócios ou iniciar leads. O SIL é um barómetro do setor e as oportunidades para o imobiliário passam por ultrapassar as contingências internas e pela internacionalização do setor. No âmbito da internacionalização, as parcerias com os salões congéneres internacionais – EXPO REAL (Munique), Mipim (Cannes) e Moving to Portugal (Londres) – tem dado maior visibilidade ao SIL, potenciando a captação de investimento para Portugal. De referir ainda a participação no Salão Imobiliário de Paris, no qual participamos na organização.

Na sua opinião, como deverá o setor imobiliário portar-se este ano de 2023, tendo em conta toda a conjuntura bem conhecida de crise na habitação, juros e inflação em alta ou a guerra na Ucrânia?

Na minha opinião, o setor imobiliário, apesar de neste momento estar a passar por grandes desafios, continua com uma postura interventiva, persistente e resiliente, não esquecendo e a sua grande capacidade de adaptação às exigências do mercado. Creio que poderá haver uma contração do mercado, com algum ajuste de preços e aumento dos custos de financiamento. Deverá existir uma adequação dos imóveis em termos de ESG e taxo-

nomia da UE que passará a ter um peso relevante na avaliação de um ativo imobiliário.

Portugal continua com uma oferta inferior à procura, quer devido ao aumento dos custos de construção, quer devido à morosidade nos licenciamentos, repercutindo-se no valor dos ativos e na escassez dos mesmos.

É fundamental criar medidas que fomentem a construção de habitação acessível para todos, sendo a classe média uma das mais afetadas. O mercado de arrendamento poderia ser uma alternativa, mas também aqui existe uma enorme falta de produto.

Relativamente ao investimento internacional poderá ter alguma estagnação, mas Portugal continua a ser um mercado de interesse para investidores estrangeiros.

Portugal tem uma posição geográfica privilegiada, oferece bom tempo, segurança e qualidade de vida. Um dos mercados que nos últimos tempos tem investido mais em Portugal é o norte-americano, sendo uma das nacionalidades que mais tem crescido em termos de compradores e creio que deverá manter-se. Assim acredito que para o efeito são fundamentais, os fóruns de debate, as exposições e os eventos como o SIL. O nosso objetivo é proporcionar networking, leads de negócio e sobretudo debate de ideias que por certo contribuirão para políticas e soluções mais eficazes para todos os portugueses.



Cidade APPII de volta ao salão

A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários – APPII volta a marcar presença no SIL com a Cidade APPII, stand coletivo que junta 22 associados e parceiros. Decorre neste espaço a 4 de maio, primeiro dia do certame, o Grand Cocktail APPII, pelas 17h30.



Conforto acústico dos edifícios “tem de ser cada vez mais debatido em Portugal”

“Os portugueses têm de ser mais exigentes na compra e aluguer da sua habitação, e as autarquias têm de ajudar a definir programas locais destinados a minorar os efeitos negativos do ruído, precisamos de um esforço conjunto”, defende a ANFAJE, associação dos fabricantes de janelas eficientes.



João Gomes, Presidente da ANFAJE

A eficiência energética dos edifícios e as questões da pobreza energética ganharam uma nova atenção nos últimos anos, mas o conforto acústico tem ficado em segundo plano quando se fala na renovação e no conforto dos edifícios, e da habitação em particular. Algo que a ANFAJE – Associação Nacional dos Fabricantes de Janelas Eficientes quer mudar, até porque o ruído nos custa a todos saúde e dinheiro.

A associação quer trazer o tema para a discussão pública. João Gomes, Presidente da ANFAJE, afirma ao Público Imobiliário que o conforto acústico dos edifícios “tem de ser cada vez mais debatido em Portugal”, porque “a qualidade acústica dos edifícios em Portugal é tão má quanto a qualidade térmica, é isso que está em causa, e temos de abrir este debate. Estamos em 2023, e a nossa exigência de qualidade de vida é superior, e não devemos aceitar tudo como se fosse normal. Não temos de contar aviões ou comboios dentro de nossas casas, por isso pre-

cisamos de um esforço nacional para minorar estes efeitos, porque têm impacto na saúde, e isso custa dinheiro a todos nós”.

A legislação já existe. “Neste momento, a lei diz que os edifícios têm de ter um determinado nível de isolamento acústico para cumprir a regulamentação técnica e exigências legais, nomeadamente 33 decibéis de ruído exterior em habitação em zona mista”. É a envolvente passiva do edifício que faz este isolamento do ruído exterior, que não queremos que entre dentro de casa. Um requisito que, segundo João Gomes, “mais de 80% dos edifícios em Portugal não cumpre”, calcula.

João Gomes explica que “o elemento mais débil da envolvente passiva são as janelas, se tiverem mau desempenho, terei muito ruído dentro de casa, sobretudo em zonas que tenham muita poluição sonora”. Devem “isolar ao máximo o ruído de tráfego, que é o mais difícil de fazer, nomeadamente em edifícios junto a autoestradas, caminhos de ferro,

em corredores de aeroportos, onde as pessoas contam aviões permanentemente”. Isto porque a poluição sonora e o ruído constante “têm grandes danos na qualidade de vida dos habitantes dos edifícios, mas também para os ocupantes e para a produtividade, se falarmos em edifícios de escritórios, por exemplo”.

“O facto de estarmos permanentemente expostos a ruídos que não controlamos traz graves problemas à nossa saúde, agravando problemas de stress, de sono. E infelizmente muitos dos habitantes em zonas com grande tráfego e corredor de aeroportos já estão habituados a esse ruído indesejável. Mas sabemos que isso influencia o nosso sistema neurológico, e dificilmente assim se desfruta do silêncio a que também se tem direito dentro de casa, temos o direito de escolher quando ter ruído”, diz João Gomes.

E a questão do conforto acústico (ou falta dele) foi muito sentida durante a pandemia, nomeadamente com o aumento do teletrabalho: “as pessoas aperceberam-se que estavam a contar autocarros e aviões, a ouvir tudo e mais alguma coisa, sem conseguir concentrar-se nas suas reuniões”, lembra João Gomes. “Aumentou a perceção dos habitantes dos edifícios, também relativamente ao isolamento térmico”.

Mas a boa notícia é que as janelas são também um dos pontos mais fáceis de intervir para ter uma casa mais confortável. “Existem janelas com desempenhos superiores em termos térmicos e acústicos, com vidros acústicos, boas caixilharias. Trocar para uma janela eficiente pode ser uma boa solução no melhoramento do isolamento acústico, pois intervir na envolvente é muito difícil sem reabilitação integral do edifício, no interior pode-se perder área útil, e obter a concordância ao nível do condomínio é difícil. Claro que quem vive em moradias unifamiliares é mais fácil”, aponta João Gomes.

Vários países “já têm esta preocupação há muitos anos”

São vários os países europeus que “já têm esta preocupação há muitos anos”, segundo o presidente da ANFAJE, como Espanha ou França, onde “as entidades que gerem os aeroportos entraram em programas de apoio locais para minorar o ruído dentro dos edifícios. No aeroporto

“Estamos em 2023, não temos de contar aviões ou comboios dentro de nossas casas, por isso precisamos de um esforço nacional para minorar estes efeitos do ruído”

de Barajas (Madrid) houve grande contestação quando se aumentou o tráfego aéreo, porque as pessoas não conseguiam dormir com os aviões a passar constantemente. Essas entidades foram chamadas a contribuir para a substituição de janelas em todas as zonas de impacto dessas grandes infraestruturas”. Até porque, exemplifica, “não chega só colocar barreiras acústicas nas auto-estradas, têm impacto na paisagem terrível, são feias, e as casas próximas têm na mesma um ruído superior aquele que deveriam ter”.

Grandes eixos viários ou corredores aéreos impactam as cidades como um todo, por isso “devia existir um esforço de conciliação dos apoios do isolamento térmico com o isolamento acústico. As autarquias que tiverem cartas de ruído podem dar um contributo grande para minorar esses problemas, que impactam a qualidade de vida das populações. Em conjunto com as várias entidades nacionais, podem estabelecer planos de minimização de ruído nas habitações portuguesas, porque todos temos direito a viver em habitações sem ruído.

Informação e sensibilização da população são chave para melhorar os edifícios

Segundo João Gomes, falta fiscalização dos edifícios portugueses, de habitação e não só, mas esta é insuficiente, até porque “é difícil

fiscalizar a acústica, são necessários ensaios *in situ*, e as pessoas também não estão sensibilizadas para essa temática”. Mas acredita que a solução passa pela “informação e sensibilização da população, para que quem quer melhorar as suas casas opte por soluções mais eficientes que beneficiem e melhorem a relação custo-benefício do investimento que vão fazer na substituição de janelas antigas”.

Considera que “os portugueses têm de ser mais exigentes na compra e aluguer da sua habitação, e as autarquias têm de ajudar a definir programas locais destinados a minorar os efeitos negativos do ruído, precisamos de um esforço conjunto”. E, do lado das empresas instaladoras e comercializadoras, “é necessária mais informação técnica para melhor informar os clientes, não só para otimizar a parte térmica, como também o isolamento acústico”.

O responsável da ANFAJE considera que faria sentido ter programas mais direcionados para o melhoramento acústico de janelas, e que os atuais financiamentos públicos, como o Vale Eficiência ou o Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis “poderiam reunir as várias necessidades, se fossem mais bem desenhados, a forma de comunicar teria de ser diferente, mas estas melhorias poderiam ser alavancadas com uma exigência superior no tipo de vidro, por exemplo”.

Do lado da ANFAJE, a associação compromete-se a “abrir o debate e envolver entidades que estudam estas questões do isolamento e da acústica, porque é tão importante como a questão do isolamento térmico. Quando o Estado dá apoios para instalação de janelas eficientes, não é só a questão térmica que está em jogo, é também a acústica”, conclui.

26 de abril Dia Internacional da Consciencialização sobre o Ruído

Uma campanha global com o objetivo de através de destacar o impacto nocivo do ruído excessivo no bem-estar e saúde das pessoas, que convida a 60 segundos de silêncio.

SOLUÇÕES EM VIDRO PARA A CONSTRUÇÃO

OBRA NOVA E REABILITAÇÃO

SAINT-GOBAIN GLASS

Ruído – um intruso em casa a quem não se presta atenção

O bom isolamento acústico de uma habitação é extremamente importante. O ruído excessivo pode contribuir para vários problemas de saúde, como stress, tonturas, zumbidos, distúrbios do sono, doenças cardiovasculares ou deficiências auditivas.

Além dos problemas de saúde, é evidente que um mau isolamento acústico nas habitações interfere diretamente na qualidade de vida, no conforto e no disfrute do silêncio. O ruído no interior das habitações acaba por ser um intruso perigoso, silencioso e progressivo, tendo em conta que os habitantes acabam por se “habituar” ao desconforto. Mas o que os olhos não veem, o ouvido sente.

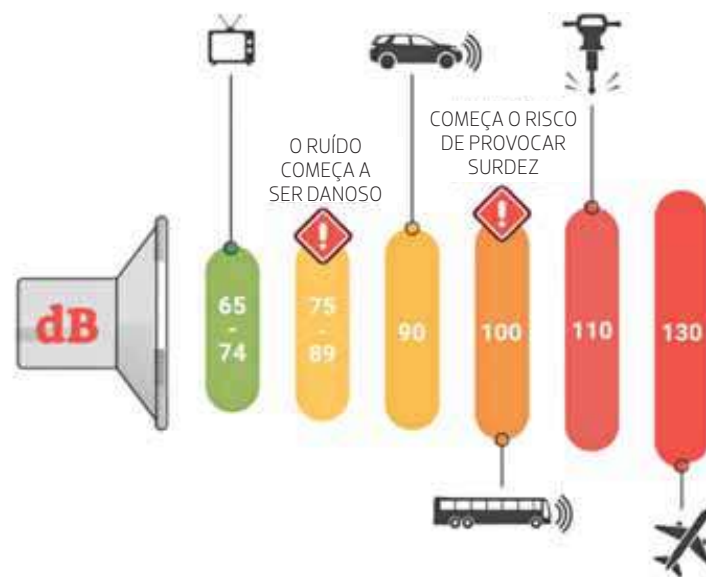
A Organização Mundial de Saúde (OMS) reconhece a poluição sonora como um problema de saúde pública mundial. Em 2018, para proteger a saúde humana, estabeleceu níveis máximos de orientação para cinco fontes de ruído prejudiciais: tráfego rodoviário, ferroviário, aéreo, turbinas eólicas e atividades de lazer.

Nas diretrizes produzidas, são recomendadas intervenções para reduzir a exposição às fontes de ruído. Por exemplo, no caso do ruído do tráfego rodoviário, que afeta a maioria das habitações em zonas urbanas, a orientação é a de um nível médio de ruído (em 24h) inferior a 53 dB (decibéis, a medida do ruído cuja escala depende da sua intensidade e potência).

20% da população europeia (1 em cada 5) vivem em zonas com ruído considerado prejudicial para a sua saúde. A OMS define como ruído qualquer som acima de 65 dB, considerando ruído com efeitos nocivos para a saúde acima de 75 dB e ruído doloroso a partir de 120 dB. A Agência Europeia do Meio Ambiente assegura que a poluição sonora causa

16.000 mortes prematuras e mais de 72.000 hospitalizações por ano.

Portugal não está no pódio dos países europeus com ruído excessivo, mas tendo em conta a má qualidade da construção da maioria dos edifícios, o desconhecimento ou falta de cumprimento do Regulamento Geral do Ruído e a falta de cuidado aquando da construção de infraestruturas, é um dos países nos quais a situação de isolamento acústico é bastante débil. As principais infraestruturas portuguesas de transportes têm sido construídas sem considerar quaisquer medidas de proteção ou incentivos ao reforço do isolamento acústico das habitações, sendo evidente a falta de conforto para todos os edifícios situados nos “corredores aéreos”, junto



às autoestradas e ferrovias.

A poluição sonora aumenta nas cidades, e mais do que um incómodo, é um risco para a saúde. Precisamos de dar importância ao isolamento acústico e de agir. Enquanto cidadãos, devemos estar mais atentos à qualidade da construção dos edifícios. A escolha dos materiais deve ter em conta os requisitos térmicos e acústicos, e a escolha adequada das soluções de janelas eficientes permite atenuar os efeitos da poluição sonora.

É fundamental apostar em soluções que permitam minimizar os impactos do ruído no conforto e na qualidade de vida. A par do reforço da fiscalização e aplicação da Lei do Ruído, é necessário incentivar a aplicação e escolha das melhores soluções de isolamento, e é indispensável a instalação de janelas eficientes.

PUBLICIDADE

Janelas eficientes.

CAIXIAVE



SEGURANÇA



ISOLAMENTO ACÚSTICO



ISOLAMENTO TÉRMICO



100% RECICLÁVEIS



POUPANÇA ENERGÉTICA



SUSTENTÁVEIS

www.caixiavegroup.com


CONTACTE-NOS

caixiave@caixiave.pt

n.º azul

808 20 21 18

Descubra o vidro perfeito para as suas novas janelas com Guardian Sun®



Isola do frio e do calor



Poupa energia



Protege do ruído e oferece segurança

Mais informações sobre a importância do vidro nas suas janelas em www.guardiansun.pt



**GUARDIAN®
GLASS**

See what's possible™

Isolamento acústico é essencial para a saúde, um investimento com retorno garantido

Qualquer pessoa que tenha tido problemas de ruído em casa ou no local de trabalho está bem ciente dos efeitos da poluição sonora, que pode causar graves problemas de saúde. A OMS (Organização Mundial de Saúde) afirma que "o ruído é o segundo fator ambiental mais nocivo depois da poluição atmosférica". Por isso, um isolamento acústico adequado dos edifícios é essencial para a nossa saúde.

A fachada e os seus componentes são de importância vital para afastar o ruído do exterior e para alcançar o máximo conforto e tranquilidade no interior. A janela é o ponto mais fraco da envolvente do edifício, pois com apenas alguns centímetros de espessura deve conseguir um isolamento igual ou superior ao dos restantes componentes, sem descuidar a luminosidade, design, facilidade de abertura, segurança e muitas outras características que fazem da janela um componente fundamental em edifícios e casas.

Se olharmos para os edifícios an-

tigos e não tão antigos, veremos que têm janelas com mau desempenho que nos fazem perder dinheiro e conforto devido aos seus baixos níveis de isolamento térmico e acústico. Felizmente, isto está a mudar e os utilizadores estão a tornar-se conscientes da importância de escolher boas janelas e portas que trarão benefícios tanto a curto como a longo prazo.

A fim de garantir o melhor isolamento acústico, é preciso ter em conta, em primeiro lugar, a permeabilidade ao ar, que é um fator chave na redução do ruído proveniente

do exterior. Recomenda-se sempre sistemas de janelas e caixas de estores com o maior valor de permeabilidade ao ar possível (classe 4), pois quanto maior for este valor, menores são as fugas de ar.

É também muito importante adaptar o vidro à natureza do ruído a ser isolado e consultar o fabricante da caixilharia ou o fabricante do vidro para se aconselhar sobre a melhor combinação possível de vidros em função da gama de frequências a eliminar.

Quando se trata de isolamento, seja térmico ou acústico, as janelas

e portas de PVC são uma excelente solução. Isto é consubstanciado por dados que confirmam a tendência de mudança na indústria de caixilharia, que opta cada vez mais por materiais que são naturalmente isolantes e que podem ser totalmente reciclados. Sistemas certificados como o sistema SYNEGO ou o sistema GENEIO com fibra de vidro da REHAU permitem uma poupança de energia até 76% em comparação com os sistemas convencionais.

Por este motivo, cada vez mais setores consideram as janelas e portas como um dos pilares do desempe-

no energético de um edifício. Existem muitos benefícios que as janelas podem trazer à nossa vida diária, o retorno do investimento é totalmente garantido.



Porta de correr elevável SYNEGO, com redução do ruído até 45 dB

PUBLICIDADE

Temos as suas
JANELAS
As melhores janelas

BigWin

Luz exterior, conforto interior

Venda em lojas

BigMat

Empresa membro de:

ANFAJE

Podemos levá-las,
carregá-las no seu veículo,
ou instalar-las.



Série S70, perfil 70 com 6 câmaras e vidro que poupa energia 4-16ar-4i glas com factor de transmissão térmica Ug = 1.1.



Grande Stock em diferentes medidas



Alta Qualidade ao melhor preço



Fabricação sob medida



cristallam  laminated glass

GLASS
TRENDS®
by Cristalmax



VIDRO LAMINADO DE SEGURANÇA



Sentryglass

 **CRISTALmax**
indústria de vidros - industrie du verre - glass industry

→ cristalmax.pt

Sede - Murte
Zona Industrial de Murte
3060-372 Murte - Portugal
T: +351 231 209 510 E: geral@cristalmax.pt

Impressão digital em vidro



Vidro termo endurecido



Vidro isolante



Serigrafia de alarme



Vidro temperado



Proteção acústica das janelas My Window

Entrevistamos Osvaldo Sousa, Diretor Técnico da empresa My Window, e procuramos perceber um pouco mais sobre algumas questões relacionadas com o ruído e como garantir uma proteção acústica eficaz.



Osvaldo Sousa, My Window

Como é que as janelas My Window garantem uma proteção acústica eficaz?

O nível de redução do ruído através de uma janela vai depender de vários fatores, como a vedação da própria janela. É importante ter em conta que necessitamos sempre de uma ferragem de fecho perimetral e de vedantes de qualidade que façam vários níveis de vedação, idealmente três: exterior, central e interior. Por outro lado, o vidro: é fundamental considerar múltiplos vidros, com espessuras assimétricas. O ideal é considerar sempre vidros laminados acústicos. Destaque também para a vedação entre o aro/moldura da janela e a alvenaria: Este aspeto só é possível atingir com uma instalação profissional.

As janelas acústicas My Window têm certificação de proteção acústica e podem atingir valores de isolamento acústico de até 47 dB. O nível de redução de ruído é adaptado a cada caso.

Porque é tão importante a instalação profissional?

A melhor janela à prova de som só conseguirá garantir o seu nível de isolamento acústico se for corretamente instalada. Só quando as juntas entre o aro/moldura da janela e a alvenaria exterior são devidamente seladas é garantido um perfeito isolamento acústico. Na My Window, para além de termos janelas com certificados de proteção acústica, possuímos a montagem de janelas, portas e fachadas certificada pelo Instituto IFT Rosenheim - Finstral, que representa uma garantia de que a nossa empresa utiliza as melhores práticas do setor para uma montagem de alta qualidade.

Qual deve ser o valor do isolamento acústico?

O valor adequado de proteção acústica de uma janela vai depender do nível de ruído no ambiente e da distância entre o edifício e a fonte de ruído. Em estradas movimentadas, o nível de ruído pode atingir 90 dB.

Os aviões podem gerar até 130 dB. Este é um dos temas mais importantes a tratar neste momento, a par do isolamento térmico. O ruído representa um dos principais problemas relatados pelos clientes que nos procuram e é causador de stres-

se que pode conduzir a problemas de saúde. É fundamental que os consumidores falem com empresas especialistas neste assunto quando têm problemas de ruído. Na My Window, dispomos de uma equipa altamente capacitada para ajudar a este nível.



Com janelas eficientes, o ruído nocivo fica do lado de fora

Um bem-estar garantido é bem-estar sem ruído. A escolha e instalação de janelas eficientes é imprescindível para garantir que o ruído indesejável não entra em casa, e há vários fatores a ter em conta.

A atenuação acústica é muito importante para atingir um conforto sonoro nas habitações e, com isso, permitir desfrutar de maior silêncio e tranquilidade. E as janelas são um elemento vulnerável neste aspeto, sendo por isso essencial uma escolha adequada dos seus elementos (tipo de caixilharia, solução de ferragem e de vidro) para garantir níveis aceitáveis de atenuação acústica.

Janela eficiente é a aquela que oferece não só isolamento térmico, mas também isolamento acústico, pois as suas características técnicas específicas tornam-na numa barreira física para a passagem do ruído e do ar para dentro da habitação. O isolamento acústico de uma janela é a capacidade que esta tem de combater as fontes de ruído provenientes do exterior. O parâmetro que o caracteriza é o valor "R", parâmetro este de atenuação acústica medido em decibéis (dB), que depende não só da espessura e do tipo

de vidro, mas também do nível de impermeabilidade ao ar (garantido pelo tipo de caixilharia, quantidade de vedantes, solução de ferragens e material utilizado na instalação da janela na parede de suporte). Quanto maior for o valor "R", maior é a capacidade de isolamento acústico da janela.

Por isso, é importante ter em consideração fatores como a solução da janela (janelas de batente e/ou oscilo-batentes são mais isolantes acusticamente do que janelas de correr), os perfis da caixilharia (geometria dos perfis e quantidade de vedantes), o tipo e características da solução de vidro (vidros laminados) e a instalação eficiente feita corretamente e por profissionais qualificados. De facto, o tipo de vidro é um dos componentes cruciais para uma janela eficiente, uma vez que o isolamento acústico depende muito da espessura dos panos de vidro (vidros duplos) já que quanto mais espesso forem os vidros maior



será a redução do ruído. Além disso, a solução de vidro recai sobre as soluções de vidros laminados com PVB acústico (uma película especial e totalmente transparente, não comprometendo a entrada de luz, mas com propriedades intrínsecas para atenuação do ruído). Na escolha

das soluções de janelas eficientes, estes parâmetros podem melhorar as características técnicas de isolamento acústico de uma janela na ordem dos 20 decibéis (dB).

Consoante a localização do edifício e o seu grau de exposição ao ruído, as soluções de janelas eficientes

O tipo de vidro é um dos componentes cruciais para uma janela eficiente, uma vez que o isolamento acústico depende muito da espessura dos panos de vidro

podem apresentar diferentes níveis de proteção sonora, podendo ter níveis de atenuação acústica que podem variar entre 32 e 45 dB.



Janelas eficientes de elevado desempenho



Janela Classe A+ em Alumínio ou PVC com folha oculta e estore integrado. Permite dispensar a caixa de estore bem como todas as suas ineficiências. **Isolante, Silenciosa, Segura e Elegante.**

Encontre a janela perfeita para si.

Sistemas de janela inovadores que combinam materiais de alta qualidade e asseguram uma hermeticidade e isolamento térmico e acústico excepcional.

Na My Window encontra janelas eficientes de elevado desempenho, resistentes, com estética inconfundível, fáceis de manter e com uma grande possibilidade de cores.

Visite-nos e conheça as várias soluções de janelas eficientes para a sua casa ou projecto.

> mywindow.pt



Vida nova na sua casa.

Showroom
Av. dos Moinhos, 12B
Alfragide, Lisboa

Telefone
212 319 630
Email
info@mywindow.pt

ADERENTE PIONEIRO



PARCEIRO



Conforto acústico nas soluções de vidro? Sim, a Saint-Gobain explica!

São várias as funções do vidro num edifício ou habitação e este representa, em média, cerca de 85% da superfície da janela ou vão envidraçado. O facto de ser transparente permite-nos apreciar o exterior, usufruindo do máximo de luz natural possível, bem como melhora o desempenho térmico e acústico dos edifícios, contribuindo para um maior conforto.

Um dos vários critérios principais a ter em consideração na escolha do vidro é a componente acústica.

O ruído é um elemento causador de stress particularmente quando é percebido no interior dos espaços e a escolha correta do vidro é algo a ter em consideração para evitar este desconforto, uma vez que é um elemento que desempenha um papel muito importante.

Para a redução do ruído, a espessura do vidro é fundamental – quanto mais espesso o vidro maior a sua redução. Mas, em muitos casos, existem limitações quanto à espessura do vidro a utilizar – principalmente devido às restrições de espessura e peso da caixilharia – pelo que nem sempre é possível optar por vidros muito espessos.

Assim, surgem os vidros laminados com PVB acústico. Esta película especial, e também completamente transparente, não compromete a entrada de luz, mas tem propriedades intrínsecas para atenuação do ruído.

Os vidros duplos que incorporam pelo menos um vidro laminado com PVB acústico reduzem consideravelmente a quantidade de ruído que entra nos edifícios através das janelas fechadas. Este tipo de vidro pode e deve ser utilizado em conjunto com vidros com capas de baixa emissividade e/ou controlo solar para melhor comportamento térmico. Assim, com a conjugação de várias soluções, é possível ter conforto térmico e acústico nos edifícios, promovendo a sua eficiência energética.

São várias as soluções Climalit® da Saint-Gobain Glass que respondem a estas necessidades, sendo a gama Saint-Gobain Glass Stadip Silence a mais adequada para atenuação acústica, podendo ser combinada com o Saint-Gobain Glass Cool-Lite® para controlo solar e/ou Saint-Gobain Glass Panitherm para isolamento térmico reforçado.



7ª edição do Encontro Nacional do Setor das Janelas e Fachadas regressa a 4 de maio

Após seis edições de sucesso, a ANFAJE irá realizar o VII Encontro Nacional do setor, sob o tema ‘Mais Habitação, Mais Conforto e Eficiência Energética’, no próximo dia 4 de maio, a partir das 09h30, no Hotel Vip Executive Art’s, em Lisboa.

O maior evento nacional do setor terá como objetivo partilhar conhecimentos, projetos e ideias fundamentais para debater o estado atual do setor, tendo em conta o novo Programa Nacional de Habitação (PNH) e o parque edificado português, e o seu futuro, o qual será impactado com a nova legislação, as novas diretivas europeias, pela Renovation Wave, pelos novos programas de apoio financeiro (REPowerUE) e pelos temas da Sustentabilidade e Construção 4.0.

Num momento em que os temas da habitação e da reabilitação urbana estão no centro das atenções, com o Governo a anunciar medidas da proposta legislativa do “Mais Habitação” e a União Europeia a ambi-

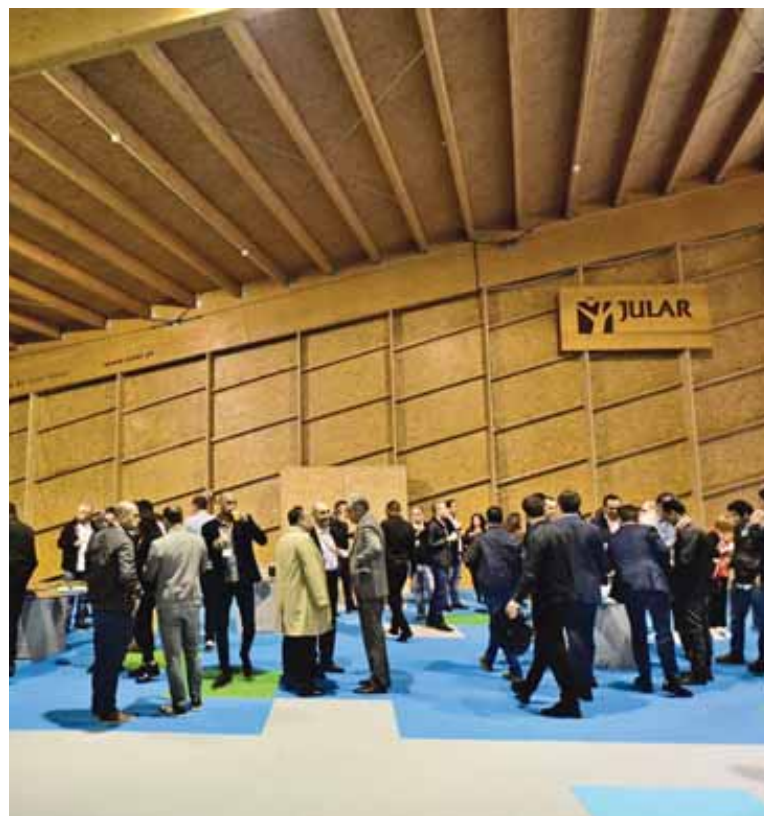
cionar a descarbonização da economia e indústria e duplicar a taxa de renovação do parque edificado até 2050, estes serão temas em destaque na 7ª edição do encontro nacional do setor.

Além destes temas transversais à agenda do encontro, importa analisar e perceber quais as oportunidades para as empresas do setor das janelas e fachadas que, decerto, serão muitas já que as grandes apostas do Governo e da União Europeia são a habitação, o conforto e a eficiência energética. Contudo, existem também desafios a analisar, como a modernização das empresas, a digitalização e a sua adaptação às novas normas europeias e nova legislação europeia e nacional.

O palco de excelência para análise do presente e futuro do setor, este ano com duas mesas redondas, um workshop e três outras sessões, terá a sua habitual exposição dos patrocinadores, o seu espaço para networking e, como novidade desta edição, a demonstração prática da instalação eficiente de uma janela eficiente.

Na sessão de encerramento, a ANFAJE irá celebrar dois Protocolos de Colaboração, um com a APEGAC – Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios e outro com a INTEREMPRESAS, editora espanhola.

Em suma: o VII Encontro Nacional terá presentes oradores convidados, de diferentes parceiros da AN-



FAJE, para o debate e reflexão sobre os principais desafios e oportunidades do setor numa altura em que se pede e exige ‘Mais Habitação, Mais Conforto e Eficiência Energética’.





Engineering progress
Enhancing lives

REHAU, o futuro das janelas eficientes.

Garantir a eficiência energética das habitações implica necessariamente a instalação de janelas eficientes. Os sistemas REHAU com a classificação energética A+ oferecem versatilidade, design e máximo desempenho.

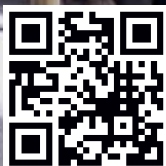
www.rehau.pt/janelas

CLASS+
A EFICIÊNCIA TEM CLASSE

 **REHAU**

**REHAU
EcoPuls**

Competência
Sustentável



IHRU vai investir €51,8M em 266 casas acessíveis em Benfica

Com este projeto, o IHRU pretende “aumentar a oferta de arrendamento acessível” da capital, contando para isso com financiamento do PRR.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana – IHRU vai investir cerca de 51,8 milhões de euros num novo projeto habitacional na zona de Benfica, em Lisboa, contando para isso com financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência – PRR.

A Quinta da Baldaia, situada neste bairro de Lisboa, terá 266 habitações para arrendamento acessível, que serão construídas nas antigas instalações do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária.

A área de intervenção tem mais de 30.200 metros quadrados, com uma superfície de pavimento máxima de 32.290 metros quadrados, dos quais 26.336 metros quadrados destinados a habitação, distribuídos pelos 266 fogos, e 6.584 para as áreas de comércio e serviços. Acrescem ainda pisos subterrâneos pa-

ra estacionamento e arrecadações.

As casas serão construídas em regime de habitação a custos controlados, regulado pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

O IHRU informa que o valor estimado para a construção é de 43.579.000 euros mais IVA, e prevê que o investimento total nesta operação, financiada no âmbito do PRR, seja de cerca de 51,8 milhões de euros, incluindo o valor do terreno.

A proposta vencedora para o projeto é da empresa Paulo David Arquiteto, Lda, com coordenação do arquiteto Paulo David Abreu Andrade. No total, foram entregues 29 projetos de conceção, num concurso que contou com a assessoria da Seção Regional de Lisboa e Va-

le do Tejo da Ordem dos Arquitetos e com a colaboração do Município de Lisboa.

Reabilitação dos imóveis do IHRU vai custar €48M

O Governo quer reabilitar os 14.053 fogos que constituem o parque habitacional do IHRU, intervenções que deverão somar os 48 milhões de euros, segundo as contas da secretária de Estado da Habitação, Fernanda Rodrigues.

Falando numa audição regimental na Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, indicou que, deste montante, 17,5 milhões de euros já foram executados, mais concretamente na reabilitação de 10% desta carteira habitacional, cita o Expresso.



PUBLICIDADE



APPII

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS

A APPII QUER SER PARTE DA SOLUÇÃO MAIS HABITAÇÃO PARA OS PORTUGUESES

No âmbito da sua ação, desde a apresentação do programa Mais Habitação pelo governo, a APPII tem procurando estabelecer uma linha de diálogo com o executivo por forma a criar mais habitação para os portugueses.

Para que este objetivo se torne realidade importa que as medidas apresentadas como o Built to Rent (construir para arrendar) ou a melhoria e a celeridade do licenciamento camarário prévio sejam rapidamente implementadas. Bem como a reversão de algumas medidas, como as que afetam o Alojamento Local e o fim dos vistos gold, afim da credibilidade do país como destino de investimento, a bem de Portugal e dos portugueses.

A APPII está disponível para ser parte da solução. Contem connosco!



CONHEÇA A APPII

www.appii.pt |  



VAMOS VENDER CASAS JUNTOS?

O novo portal onde todos os imóveis são representados por profissionais.

Com a garantia de excelência da APEMIP.

Adira já com condições exclusivas em CasaYes.pt

CASA YES

o novo portal imobiliário

Lisboa vai ter novo projeto de 152 habitações com renda acessível

Este empreendimento vai situar-se na rua Sanches Coelho e terá três blocos de habitação. Conta com financiamento de 19 milhões de euros do Plano de Recuperação e Resiliência e será concluído até 2025.



Já foi lançada a primeira pedra do novo projeto de habitação em arrendamento acessível de Lisboa. Entre-campos contará com 152 novas casas a incluir no programa municipal Renda Acessível, e a construção já está em curso, com conclusão prevista para 2025.

O edifício da rua Sanches Coelho terá três blocos e 10 pisos. De acordo com comunicado da Câmara de Lisboa, as 152 casas disponibilizadas terão diferentes tipologias, nomeadamente 40 de T0, 32 de T1, 56 de T2, oito de T3 e 16 de T4. O projeto prevê estacionamento para bicicletas, lavandaria, sala multiusos, uma creche com acesso autónomo e área de recreio exterior, com capacidade para 42 crianças, bem como um espaço comercial.

A obra foi candidata ao financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência, com um investimento elegível de 19 milhões de euros, sendo o valor contratado para a empreitada de 20 milhões de euros (mais IVA).

Na cerimónia de colocação da pri-

meira pedra, estiveram presentes o presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Carlos Moedas, e também a ministra da Habitação, Marina Gonçalves, além da vereadora da Habitação, Filipa Roseta, e Daniel Gonçalves, presidente da Junta de Freguesia de Avenidas Novas. Na ocasião, a ministra da habitação garantiu à Câmara de Lisboa a colaboração do Governo numa “parceria em prol das famílias, para que sejamos capazes de, em conjunto, garantir que ninguém fica privado do direito à habitação”, cita o JN.

Carlos Moedas mencionou as “ideias diferentes” de Governo e CML, mas garante que “nos momentos certos temos de estar unidos” na concretização do direito à habitação, “e é isso que estamos a fazer aqui hoje”, sublinhando que “quando nós vemos as vidas que mudámos, nós podemos, realmente, mudar o país. Às vezes, neste país, queremos mudar tudo ao mesmo tempo, mas são estes pequenos gestos que fazem essa mudança”.

Número de fogos licenciados em janeiro sobe 5,5%

O setor arrancou o ano com crescimentos depois de um ano recorde em número de transações, com 167.900 alojamentos familiares vendidos em 2022.

No primeiro mês deste ano, foram licenciadas pelas câmaras municipais um total de 2.725 novas habitações, mais 5,5% que em janeiro de 2022, e em linha com a subida de 5,1% registada no global do ano passado.

A informação que consta da Conjuntura da Construção, divulgada pela AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, nota que a área de habitação licenciada nesse mês subiu 0,2%, ao passo que a área licenciada para fins não residenciais disparou 15,1% face a janeiro de 2022.

No mês em questão, o montante dos novos empréstimos concedidos a particulares para aquisição de habitação subiu 16,5%, num total de 1.385 milhões de euros. Já o acumulado de créditos às empresas de construção desceu 3,3% em janeiro, e 4,3% em fevereiro.

Por outro lado, até ao final do mês de fevereiro deste ano, o consumo de cimento no mercado nacional totalizou 569,5 milhares de toneladas. Isto corresponde a uma redução de 10,3%, face aos 634,9 milhares de toneladas registadas no mesmo período do ano transato.

No segmento das obras públicas em particular, segundo a AICCOPN, entre janeiro e fevereiro registaram-se “crescimentos significativos” face a igual período do ano passado. Nomeadamente, o volume total de concursos de empreitadas de obras públicas promovidos ascendeu a 950 milhões de euros, o que traduz um aumento de 68% face ao registado até fevereiro de 2022. Quanto ao volume total dos contratos de empreitadas de obras públicas celebrados até fevereiro e objeto de reporte no Portal Base até ao passado dia 15 de março, apresenta

A área licenciada para habitação também subiu 0,2% face ao ano anterior, mas a não habitacional cresceu mais de 15% em janeiro



uma subida de 38,5%, em termos de variação homóloga temporalmente comparável.

No que toca ao emprego na construção, o número de trabalhadores aumentou 3,5% no ano passado, uma subida que acelerou o crescimento de 2,8% registado em 2021. O número de desempregados tem vindo a descer, 9,1% no ano passado.

O setor arranca o ano com estes números positivos depois de ter registado um ano recorde em termos de vendas e volume de transações de habitação. De acordo com os nú-

meros mais recentes publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, que já dão nota do balanço do ano de 2022, no ano passado foram transacionadas 167.900 habitações, num volume de negócios global de 31.783 milhões de euros. São subidas homólogas de 1,3% e 13,1% face a 2021, em número e valor, respetivamente, e novos máximos históricos do setor em Portugal, que confirmam que se mantém a tendência de crescimento dos preços da habitação, que valorizou 12,6% face a 2021.

Inquilinos em incumprimento terão um mês para deixar as habitações

É a primeira vez que a lei estabelece um prazo para estes casos, mas senhorios e inquilinos terão sempre a possibilidade de acordar um prazo diferente para a libertação do imóvel.

Os inquilinos que forem alvo de ações de despejo por questões de incumprimento, que passarão a ter caráter de urgência, terão um prazo definido de um mês para deixar os imóveis.

Esta é uma das principais alterações propostas ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) entregues pelo Governo no final da semana passada no Parlamento, parte do pacote “Mais Habitação”.

Até agora, este prazo não era definido na lei, cabendo aos senhorios e inquilinos combinar entre si o dia de libertação do imóvel. Agora, quando houver decisão favorável ao senhorio num requerimento de despejo, o inquilino passa a ter 30 dias para deixar a habitação, conforme noticiou o Público. A proposta do Governo prevê também que a figura do despejo passe a ter caráter

de urgência.

Atualmente, e segundo as regras do NRAU, o procedimento especial de despejo em vigor é a ferramenta à qual os senhorios podem recorrer para cessar os contratos de arrendamento. É necessário apresentar um requerimento de despejo junto do Balcão Nacional do Arrendamento, que passará a denominar-se Balcão do Arrendatário e do Senhorio, segundo as alterações propostas pelo Governo. Recorrer ao procedimento especial de despejo passará a ser possível mesmo quando a comunicação ao inquilino da cessação do contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda não tenha sido bem-sucedida - ao contrário do que acontecia até agora, segundo a RR. Depois da apresentação do dito requerimento no BAS, o balcão notificará “imediatamen-

te” o inquilino, que terá 15 dias depois da receção da notificação para se opor ao despejo - prazo já previsto e que não sofre alterações.

Esta notificação passará a indicar que, caso o inquilino não desocupe a casa ou não se opuser durante o prazo legal ou não realizar o pagamento das rendas em dívida, avança uma ação judicial para “entrada imediata no domicílio”. Seja como for, as partes podem livremente acordar um prazo diferente dos 30 dias que vão estar estabelecidos na lei.

Por outro lado, está também previsto que o Estado assumirá o pagamento das rendas em dívida diretamente aos senhorios, uma medida que abrange as rendas até ao valor mensal de 1.140 euros.

Citado pela RTP, António Machado, secretário-geral da Associação de Inquilinos Lisbonenses, re-



ferre que “os incumprimentos são, de uma forma geral, relativamente baixos, e é preciso encontrar alternativas e perceber quais são as razões, que podem ser várias, desemprego, doença, ou outras situações complicadas”. António Machado considera que as prioridades do Governo deveriam ser outras, co-

mo a colocação dos imóveis devolutos no mercado ou a fiscalização das obras de conservação dos imóveis. “É preciso que haja casas disponíveis para que não haja este tipo de problemas”.

O documento esteve em consulta pública e deverá ser discutido e votado no Parlamento.

VICTORIA
Uma empresa do Grupo Segurador **SMA**

Um especialista ao seu lado faz toda a diferença

as cidades do futuro constroem-se agora

Trabalhamos hoje para que o amanhã exista.

www.victoria-seguros.pt

VICTORIA - Seguros, S.A. (NIPC 506 333 027) e VICTORIA - Seguros de Vida, S.A. (NIPC 502 821 060)
Entidades legalmente autorizadas para a exploração de seguros dos Ramos «Não Vida» e «Vida» em Portugal, registadas junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões de Portugal, sob os códigos 1160 e 1096, respetivamente. Capital Social EUR 34.850.000 e EUR 8.500.000, respetivamente.
Av. da Liberdade, 200 - 1250 -147 Lisboa - Portugal. Telf. 21 313 41 00 (Custo de uma chamada para a rede fixa nacional) - Dias úteis das 08h30 às 19h00
Não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida.

Escritórios mantêm-se resilientes num início de ano “gradual e ponderado”

Para este ano, serão tendências a manutenção da procura por empresas estrangeiras, nomeadamente por espaços flexíveis, como coworkings. Os sinais de abrandamento do mercado são ainda “pontuais”.



Depois de um ano histórico de ocupação de empresas no mercado de escritórios de Lisboa, a procura mantém-se resiliente aos fatores externos adversos, e o setor arranca o ano de forma “gradual e ponderada”.

Segundo a consultora Worx, no primeiro trimestre deste ano, o volume de absorção de espaços de escritórios terá rondado os 20.300 metros quadrados na Grande Lisboa, distribuídos por 42 operações. Excluindo a própria ocupação da Fidelidade com 28.000 metros quadrados na sua futura sede contabilizada no 1º trimestre do ano passado – situação que este ano não teve semelhança nos primeiros 3 meses –, a procura encontra-se 44% abaixo de 2022, após o volume histórico de 64.200 metros quadrados no período homólogo.

As zonas Emergente e Corredor Oeste foram as que registaram mais procura, concentrando 19% e 18% do total, respetivamente. Entre as maiores operações deste ano, estão a colocação da Code em 2.840 metros quadrados no edifício Gonçalves Zarco, na zona ribeirinha, ou da Hipoges na Torre Oriente do Colombo.

Chegada de novas empresas e “flex offices” vão marcar a procura em 2023

De acordo com as previsões da Worx para o mercado empresa-

rial para este ano, “continuam a registar-se diversas novas procuras de empresas que se estão a instalar em Portugal pela primeira vez, o que associado à crescente absorção de espaços dos operadores de “flex offices”, irão caracterizar a dinâmica ocupacional no mercado de escritórios de Lisboa em 2023”. A consultora recorda que, segundo o BNP Paribas Real Estate, os espaços de coworking continuaram bastante ativos em 2022, registando “o melhor ano de absorção até agora”, com 23.800 metros quadrados ocupados. A WeWork, o Idea Spaces e o LACS foram os principais ocupantes no ano passado, e muitas operadoras internacionais “querem entrar em Portugal”.

Por outro lado, sinais de potencial abrandamento no mercado de escritórios ainda são “muito pontuais e recentes”, e vindos principalmente das empresas tecnológicas como a Google, Microsoft, Amazon e Meta, que têm anunciado despedimentos coletivos globais. Segundo a Worx, “antecipa-se que as forças macroeconómicas venham também a impactar o mercado de escritórios nos próximos anos, contudo, com um desfazamento temporal e um impacto reduzido face a outros setores, dada a resiliência histórica do setor de escritórios e a atratividade da capital no contexto internacional”.

Assim, a taxa de desocupação po-

Novas empresas continuam a procurar Lisboa para se instalar, e a disponibilidade de escritórios modernos deverá continuar limitada

derá subir este ano, mas não de forma substancial, já que 95% dos espaços a concluir este ano já estão pré-arrendados, e espera-se que a procura continue acima da média dos últimos 5 anos. Manter-se-á a reduzida disponibilidade nas zonas mais centrais de Lisboa e em edifícios novos/remodelados, com níveis superiores em zonas periféricas, sem acesso a metro e em que o parque de escritórios esteja mais desatualizado face aos atuais requisitos das empresas.

ESG no centro do MIPIM de 2023



Florence Ricou
Associada WIRE
Portugal
[in/florence-ricou](#)

Para além de todos os intervenientes, de investidores de todos os tipos a missões governamentais, de projetos imobiliários a planos de desenvolvimento nacionais, de figuras de topo do mundo corporativo a líderes políticos, e da comunidade do imobiliário de mais de 90 países, o principal ator, que ocupou todos os palcos e dominou as conversas da última edição do Mipim foi o tema ESG (Environmental, Social and Governance), tornando-se um fator incontornável para os profissionais do setor imobiliário.

Primeiro. Pela primeira vez, este certame contou com um espaço de cerca de 400m², dedicado ao programa Road to Net Zero, uma iniciativa que visa ajudar a indústria a acelerar na transição para a descarbonização, e que contou com expositores que estão na linha da frente deste esforço.

Segundo. A magistral palestra de abertura do certame, pelo economista americano Jeremy Rifkin, especialista em transformações económicas e sociais, definiu o tom do evento centrando as questões no ESG e na inevitável entrada numa nova era, sujeita a uma crise ecológica global, que consequentemente afetará cidades e imóveis, que terão de ser renovados e repensados, projetando espaço-físico no espaço-tempo (durabilidade, flexibilidade de uso), adaptando estilos de vida para a nova geração.

Terceiro. Para terminar, os Mipim Awards colocaram a sustentabilidade, em todos os seus aspetos (ambiental, económico e social), no palco central.

ESG e crise ecológica, temas nos quais o setor imobiliário tem um papel fundamental a desempenhar, sabe melhor que muitas outras, que as oportunidades surgem em momentos de crise.

Mais do que nunca, sente-se que as oportunidades estão aí, e no Palais des Festivals sentiu-se uma energia incrível de toda a comunidade para afirmar os compromissos de sustentabilidade, através de imóveis eco-responsáveis com soluções de descarbonização, critérios ESG, co-living, habitação a preços acessíveis e respostas aos novos desafios de recursos (água, energia, matérias-primas). Compromissos afirmados com uma combinação poderosa entre uma dinâmica regulatória crescente, impulsos sociais e sobrevivência económica.

Ficou também claro que edifícios que operam em conformidade com critérios ESG, alcançam custos operacionais reduzidos, beneficiarão arrendatários, proprietários, com gastos de capital potencialmente reduzidos. Os edifícios tornar-se-ão mais atrativos para os inquilinos, abrindo margem para retornos mais elevados, que por sua vez, aumentará o valor das propriedades, enquanto aqueles que são ineficientes e pouco atrativos, cairão.

Voltando a Rifkin, “Estamos a testemunhar um salto extraordinário para um novo paradigma económico, embora possamos não o vêr e reconhecê-lo amplamente como tal até meados da década de 2040”. Se por agora as notícias não são as mais animadoras, este autor tem uma visão otimista em relação ao futuro, onde para além de um sistema baseado em domínio, exploração em ganho pessoal competitivo, existe a possibilidade de uma sociedade mais gentil e ecológica que valoriza o florescimento mútuo.

Esse paradigma ficou inequívoco e a conclusão que vingou durante o Mipim foi que os objetivos financeiros, ambientais e sociais estão alinhados.

O que falta é eliminar o *gap* entre ambição e ação, ou aproveitando um conhecido *slogan* “Just Do It”.

A confiança não se decreta. Conquista-se.



Paulo Caiado
Presidente da
Direção Nacional
da APEMIP
www.apemip.pt

Podemos dizer hoje que, desde o início do ano, temos sido surpreendidos com novas medidas para o setor da habitação. Surpreendidos porque, na verdade, as propostas de resolução para os vários problemas da habitação sucedem-se, mas sem vermos nelas grande aplicação prática, quando esmiuçadas torna-se difícil perceber o seu alcance quantitativo, além deste nunca ter sido referido. De forma geral, têm-se revelado pouco executáveis e, principalmente, com um impacto negativo na confiança dos decisores, dos investidores e da população. E sem confiança, acreditamos que não será possível progredir, já que a confiança tem uma série de pressupostos agregados, entre eles a regularidade, a estabilidade e a constância, que asseguram um determinado resultado decorrente de uma determinada ação ou decisão recorrentes. E uma das coisas que claramente não tem acontecido no imobiliário é este contributo fundamental de um cenário de previsibilidade, que possa transmitir a confiança necessária num momento de tamanha incerteza.

Vejamos o caso dos vistos Gold, que deixou de se aplicar com efeitos retroativos a 16 de fevereiro e que, no início desta semana, mereceu (felizmente) ainda mais uma alteração que permite que os novos pedidos apresentados até à entrada em vigor da nova lei sejam aceites, ao contrário do que se assumia na primeira versão do programa Mais Habitação. Neste caso, o Governo deu mais um passo atrás.

Já no caso do arrendamento coercivo, esteve em grande debate o risco de se atentar à propriedade privada, estavam em causa as muitas casas que não estando ocupadas, não estavam alocadas ao mercado de arrendamento, mas pouco tempo depois, essa apropriação coerciva, afinal, já estava prevista na lei. Alguns dias depois, o Governo anuncia que

afinal serão as Câmaras Municipais a exercer esse papel, numa lei que afinal só será aplicável a imóveis em zonas de alta densidade populacional, também não deverá abranger todos os tipos de imóveis residenciais. Afinal, apenas os apartamentos e que tenham sido sinalizados há pelo menos dois anos como devolutos.

Mereceu a pena o ruído autoinfligido?

Podemos até fazer um paralelismo com o que acontece numa relação entre duas pessoas, quando discutem e uma delas tem uma reação impensável. Seguidamente fazem as pazes, mas será necessário algum tempo para conquistar a confiança que aquela reação impensável abalou, uma vez que subsiste a dúvida sobre para quando a próxima...

Muitos danos foram feitos, e cremos que será difícil calcular para já os efeitos causados por tamanha inconstância nesta matéria. A retração dos investidores foi um dos primeiros exemplos e esse é, desde já, um preço demasiado alto a pagar. Todos os anos o imobiliário é alvo de alterações de teor fiscal e regulamentar, que não são resultado de um processo contínuo e evolutivo, mas sim de reações por vezes surpreendentes talvez bem intencionadas, mas sem contributo para a estabilidade e previsibilidade necessárias para gerar confiança e robustez ao setor que representa 25% do PIB Nacional.

Importa trabalhar cada dia para reconquistar a confiança dos que estão cá e queremos que cá fiquem, dos que estão fora e seriam muito bem vindos por cá.

Entretanto será necessário não esquecer que é urgente incrementar a oferta de imóveis para que o mais rapidamente possível todos possam encontrar uma solução habitacional compatível com os seus rendimentos e que também estes (os rendimentos) devem melhorar. É tempo de conquistar confiança.

Imobiliário não pode ser fonte inesgotável de impostos



Manuel Reis Campos
Presidente da CPCJ
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

Num momento em que a habitação se encontra no centro do debate político e, em particular, as medidas para colmatar as dificuldades no acesso à habitação por parte das gerações mais novas ou com menos recursos, observa-se um aumento de 14,9% da carga fiscal em Portugal, que atingiu um peso recorde de 36,4% do PIB, ou seja 1,1 pontos percentuais acima do verificado em 2021. Neste âmbito, importa referir que as receitas do Estado com o IVA aumentaram 18,1%, com o IRS 12,8% e com o IRC uns expressivos 59,6%, face ao ano anterior.

No que concerne especificamente às receitas fiscais diretas com o Imobiliário, nomeadamente com o IMI e com o IMT, apura-se, no seu conjunto, um aumento 12,3%, face ao ano anterior, perfazendo um total de 3.274,5 milhões de euros. Note-se que, este acréscimo se deve sobretudo ao aumento das receitas do Estado com o IMT, que cresceram 26,3%, em 2022, ano em que o montante das transações de alojamentos familiares aumentou 13,1%, ou seja apenas metade do que cresceram as receitas com o imposto sobre as transações. Neste contexto, há ainda que salientar que o valor arrecadado pelo Estado em 2022, com estes dois impostos, corresponde a cerca do dobro do montante cobrado há 10 anos, quando totalizou, em 2012, 1.567,9 milhões de euros. Além destes dois impostos, crescem ainda outros como o IVA incidente sobre as empreitadas ou o Imposto de Selo sobre escrituras e hipoteca, bem como, taxas municipais para licenciamento das obras.

Deste modo, há que reconhecer que a fiscalidade incidente sobre o imobiliário é, de facto, um dos maiores obstáculos

ao correto ajustamento do mercado e que o aumento das receitas do Estado superior à atividade desenvolvida pelas empresas tem sido, de facto, um importante fator que contribui para a valorização da habitação em Portugal, pelo que é imprescindível resolver as incoerências mais graves, que há muito vimos denunciando.

Está em causa, designadamente, a tributação dos stocks de imóveis detidos para venda, por parte das empresas que se dedicam à sua construção e venda, bem como, o AIMI, o adicional do "IMI para o Estado", que provoca um importante aumento do custo do acesso à habitação, por parte da generalidade da população, mas com maior impacto junto dos mais jovens e nos territórios localizados fora dos centros das grandes cidades. Ao nível do IVA, é fundamental o alargamento da aplicação da taxa reduzida, atualmente limitado às áreas de reabilitação urbana, a toda a construção nova e reabilitação de habitação, e não, como está anunciado, qualquer eventual restrição à sua aplicação.

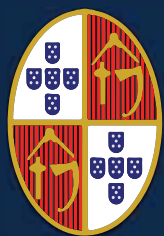
É preciso encarar o setor da construção e do imobiliário, e mais concretamente o investimento privado, como fundamentais para dinamizar as cidades e combater a interioridade, promover a sustentabilidade e criar emprego. Urge uma atuação que reponha a justiça tributária e que permita um efetivo crescimento da oferta imobiliária. O Estado não pode continuar a olhar para o imobiliário como uma fonte inesgotável de impostos e negligenciar o seu papel no aumento do custo final dos imóveis. Esta é a visão estratégica que tem que ser adotada, à semelhança da restante Europa.

TODA A INFORMAÇÃO JURÍDICA DO IMOBILIÁRIO

www.imojuris.com

PARCEIROS:





AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

CONSTRUA O SEU FUTURO CONNOSCO

Faça parte do nosso universo de
Empresas Associadas!

Consulte os nossos Serviços e conheça as
condições especiais de Adesão ao
#MUNDOAICCOPN.

130⁰

ANIVERSÁRIO AICCOPN 1892-2022

Há 130 anos a apoiar as
Empresas do Setor da Construção.

SERVIÇOS AICCOPN

Comece já hoje a usufruir dos serviços
que temos disponíveis:

ENGENHARIA E ALVARÁS

- Processos de Alvarás e Certificados | Controlo Oficioso
- Revisão de Preços | Regime Ordinário * Regime Extraordinário
- Ambiente e Sustentabilidade
- Economia Circular | Gestão de Resíduos (RCD)
- Marcação CE

ECONOMIA E FISCALIDADE

- Apoio Fiscal
- Apoios à Transição Digital e à Indústria Sustentável
- Informação Económica e Setorial
- Incentivos e Linhas de Crédito

JURÍDICOS E LABORAIS

- Contratação Pública
- Obras Particulares e Licenciamento Municipal
- Contratação Coletiva e Direito Laboral

APOIO À INTERNACIONALIZAÇÃO

- Implementação em Mercados Externos
- Oportunidades de Negócios
- Missões Empresariais e ações de Networking

FORMAÇÃO | INFORMAÇÃO

- Sessões de Esclarecimento, Conferências e Webinars
- Formação Profissional | CICCOPN

SERVIÇOS PROTOCOLADOS

- Medicina do Trabalho
- Segurança no Trabalho
- Seguros (Acidentes de Trabalho, Responsabilidade Civil, Viaturas)

MARCAS AICCOPN

- R.U.-I.S. - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável
- GPC - Global Portuguese Construction

#JUNTOSPELOSETORDACONSTRUÇÃO

SAIBA MAIS EM **AICCOPN.PT**