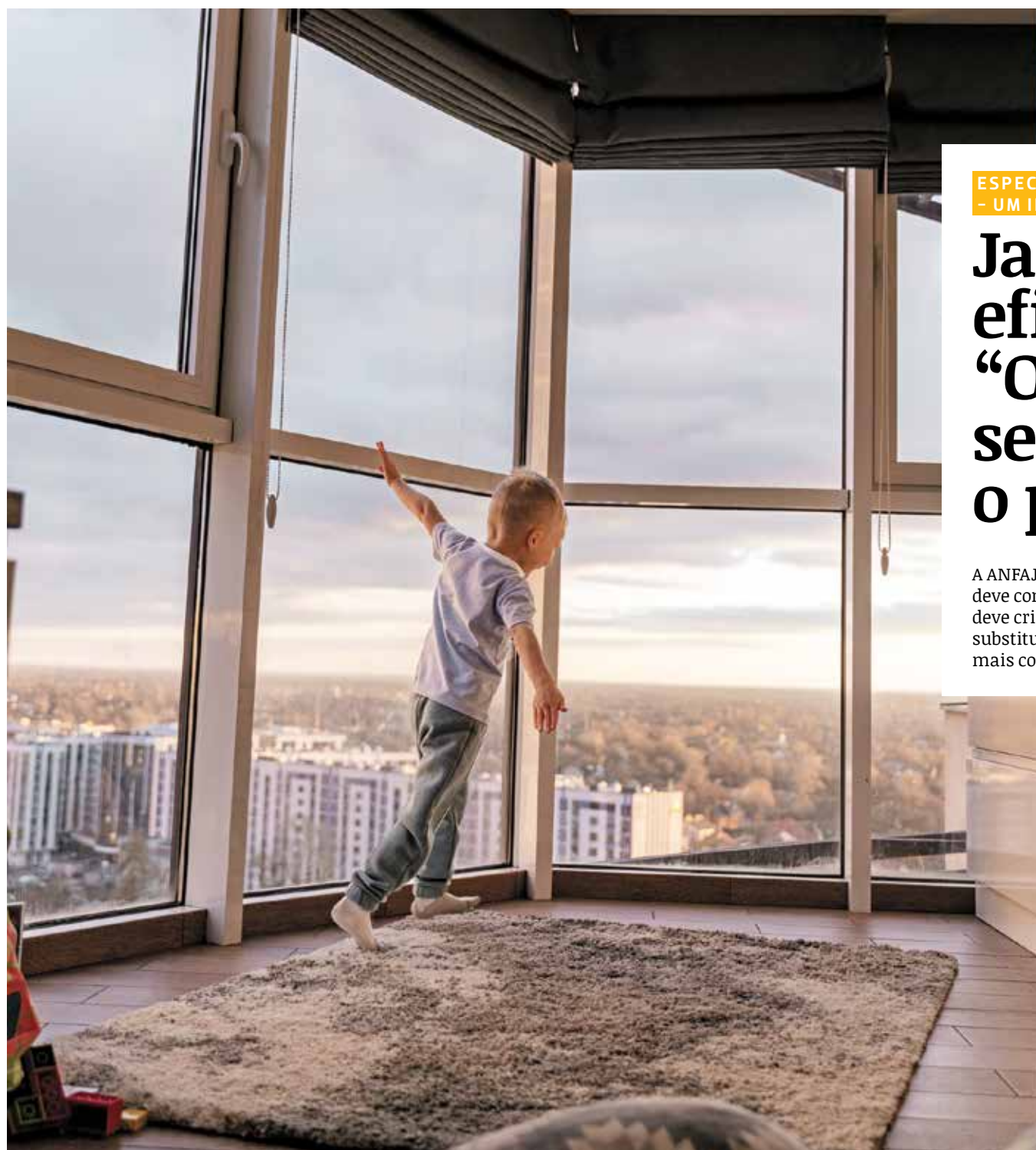




# imobiliário



ESPECIAL JANELAS EFICIENTES  
 - UM INVESTIMENTO NO CONFORTO

## Janelas eficientes: “O conforto sente-se desde o primeiro dia”

A ANFAJE defende que a melhoria do conforto nos edifícios deve começar pela substituição de janelas, e que o Governo deve criar instrumentos que incentivem as famílias a substituir as suas janelas antigas, para tornar as casas mais confortáveis **P06**

## Vizta investe 85 milhões em nova habitação nas Laranjeiras

O NOLA “distingue-se pela qualidade da arquitetura, pelo desenho cuidado dos espaços interiores e exteriores e pela rara oportunidade de construção nova num bairro com história” **P04**

FREEPIK

PUBLICIDADE

**NO CORAÇÃO DO BAIRRO**  
 PARA MELHOR O ACONSELHAR

**CENTURY 21®**

## Fiscalidade justa para a habitação: uma decisão nacional que não pode esperar



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

Portugal vive um momento decisivo para o futuro da habitação. Num contexto de forte aumento dos custos de construção — impulsionado pela escalada dos preços dos materiais, da energia, da mão de obra e por novas exigências ambientais — tornou-se evidente que o atual enquadramento fiscal está a impedir a concretização de projetos fundamentais para responder às necessidades das famílias. Em apenas cinco anos, o índice de preços da habitação aumentou 67%, revelando um choque entre a elevada procura e a insuficiente oferta disponível. Perante este cenário, é imperativo que o país adote medidas que ataquem diretamente os fatores que mais penalizam o custo final das habitações — e o IVA é um dos mais determinantes.

A aplicação da taxa reduzida de IVA à construção e à reabilitação habitacional é, por isso, uma medida

estrutural, justa e urgente, que pode travar a escalada dos preços e devolver dinâmica ao mercado. Esta é uma reivindicação firme e consistente da AICCOPN, que alerta há anos para a necessidade de alinhar a fiscalidade com os objetivos nacionais de aumentar a oferta e garantir habitação acessível. Ao incidir diretamente sobre o valor das empreitadas, o IVA reduzido cria condições reais para baixar o preço final, tanto na aquisição como no arrendamento, tornando novamente viáveis inúmeros projetos que ficaram suspensos por falta de condições económico-financeiras.

Contudo, para que esta medida produza o impacto necessário, a sua implementação deve ser célere, abrangente e sem restrições territoriais ou tipológicas.

Experiências passadas demonstraram que soluções limitadas geram desigualdades, excluem projetos

essenciais e reduzem drasticamente o alcance das políticas públicas. O país precisa de medidas claras, eficazes e aplicadas a todo o território nacional — não de exceções que criam mais problemas do que soluções.

A redução do IVA deve articular-se com uma necessária diminuição da carga fiscal sobre o arrendamento, promovendo a mobilização de imóveis devolutos e estimulando uma oferta estável e diversificada. Paralelamente, é essencial avançar com um enquadramento jurídico e fiscal favorável aos Contratos de Investimento para Arrendamento, um instrumento já bem-sucedido noutros países e que permitirá reforçar a previsibilidade dos investimentos, incentivar novos operadores e criar soluções habitacionais adequadas às necessidades atuais.

Num país onde a acessibilidade habitacional é urgente, não é possível resolver a crise ignorando

o peso da fiscalidade. A redução dos impostos aplicáveis à construção e ao arrendamento não é apenas uma opção técnica — é uma condição indispensável para desbloquear projetos, aumentar a oferta e garantir que a habitação volta a ser compatível com os rendimentos das famílias portuguesas.

A responsabilidade agora recai sobre a Assembleia da República. O país não pode esperar mais. As decisões fiscais que podem transformar o mercado da habitação estão identificadas, tecnicamente fundamentadas e amplamente consensualizadas entre os agentes do setor. Adiá-las significa prolongar uma crise que afeta milhares de famílias e compromete o desenvolvimento económico.

É tempo de agir com coragem, visão e responsabilidade. Uma fiscalidade justa é o primeiro passo para garantir mais habitação, melhor habitação e habitação acessível para todos.

CRÉDITO À PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Vamos com soluções, conhecimento e experiência

# Vamos com tudo

Vamos com tudo o que precisa para o desenvolvimento de projetos imobiliários inovadores e sustentáveis. Com o Millennium a sua empresa tem tudo para ir com tudo.

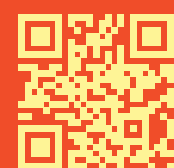
**Millennium**  
bcp Empresas  
aqui consigo

Banco Comercial Português, S.A., registado no BdP sob o n.º 33.



## SABES QUEM CONSTRÓI A TUA CASA?

### SOMOS NÓS OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS



CONHEÇA A APPII

www.appii.pt |

## Vizta investe 85 milhões em nova habitação nas Laranjeiras

O NOLA “distingue-se pela qualidade da arquitetura, pelo desenho cuidado dos espaços interiores e exteriores e pela rara oportunidade de construção nova num bairro com história”.



O bairro das Laranjeiras, em Lisboa, vai ter um novo grande projeto habitacional, o NOLA – Novas Laranjeiras, um investimento de 85 milhões de euros a cargo da promotora Vizta, que promete um novo conceito que une natureza e cidade.

O NOLA terá 153 apartamentos, distribuídos por 4 lotes, com tipologias T1 a T4, alguns com jardim ou Penthouse, com áreas entre os 54 e os 242 metros quadrados. Destes, 111 são destinados a venda direta e 42 a arrendamento. Além dos apartamentos, terá também salas comuns e de condomínio, jardim privativo, e zona comercial no piso térreo. O edifício terá 11 pisos acima do solo e 3 em cave, numa área total de construção de 33.000 metros quadrados.

Gustavo Archer de Carvalho, CFO da Vizta, conta ao Público Imobiliário que o NOLA nasce “no coração de um dos bairros com tradição, central e familiar de Lisboa. Beneficia de uma localização privilegiada, com uma envolvente urbana consolidada, rica em comércio local, escolas, serviços e zonas verdes, com acesso direto às principais vias e transportes públicos”.

Segundo o responsável, o projeto “representa uma nova forma de

viver em Lisboa. É um projeto que materializa uma visão contemporânea da habitação urbana, onde conforto, proximidade e sustentabilidade se fundem. Distingue-se pela qualidade da arquitetura, pelo desenho cuidado dos espaços interiores e exteriores e pela rara oportunidade de construção nova num bairro com história, bem planeado e consolidado como as Laranjeiras. Mais do que um empreendimento, o NOLA é um convite a pertencer a uma nova geração de bairro.

O NOLA é assinado pela João Tiago Aguiar Arquitetos e pelo Grupo Quadrante, “que se uniram para criar um projeto de arquitetura contemporâneo e funcional. As linhas orientadoras assentam na valorização da luz natural, na integração paisagística, e numa linguagem arquitetónica coerente e elegante, que respeita o contexto do bairro e privilegia materiais duradouros e naturais”.

A sustentabilidade foi um eixo central desde a fase de projeto, e as opções recaíram sobre materiais naturais e eficientes, gestão racional da energia e da água, e otimização térmica e acústica, através de painéis solares térmicos, vidros

de alta performance, equipamentos eficientes, iluminação LED de baixo consumo e sistemas inteligentes de gestão de energia. O resultado, é um projeto desenvolvido de acordo com os padrões que permitem alcançar uma classificação BREEAM Very Good. “O objetivo é garantir o conforto dos residentes, reduzir os custos operacionais e contribuir para uma cidade mais equilibrada e resiliente”.

Para a Vizta, o NOLA “é mais do que um projeto imobiliário, é uma nova fase para o bairro das Laranjeiras. Representa uma aposta na regeneração urbana, na sustentabilidade e na qualidade de vida. É um símbolo de modernidade e pertença, que traduz a visão da Vizta: criar cidade para todos”.

### Conclusão prevista para o final de 2028

O NOLA dirige-se essencialmente a “famílias jovens e a uma nova geração das Laranjeiras que procura uma nova vida familiar na cidade, ou investidores que reconhecem o valor da escassez de oferta nova na zona. O denominador comum é a procura de uma vida urbana mais equilibrada, próxima, com qualida-



de e autenticidade”, afirma Gustavo Archer de Carvalho.

O projeto só vai estar concluído no final de 2028, mas tem registado forte procura. Está atualmente em fase de pré-construção, e 60% das unidades foram reservadas na fase inicial, “superando as nossas expectativas e confirmando o prestígio do projeto”.

### Millennium bcp “tem sido um parceiro estratégico”

Gustavo Archer de Carvalho recorda que o principal desafio no desenvolvimento deste projeto foi a alteração do loteamento e o processo de licenciamento ambiental, que foi

ultrapassado “através de um planeamento rigoroso e da colaboração entre entidades públicas e privadas”. A par disso, “outro desafio passou pela conciliação de sustentabilidade, arquitetura e rentabilidade, resolvido com uma abordagem integrada entre promotor, arquitetos e engenheiros”.

Este projeto é apoiado pelo Millennium bcp. O responsável considera que “o banco tem sido um parceiro estratégico, assegurando condições equilibradas e confiança no planeamento. Por isso, o apoio do banco foi essencial para viabilizar o calendário de obra e sustentar o ritmo comercial ambicioso do Nola”.

# APEMIP

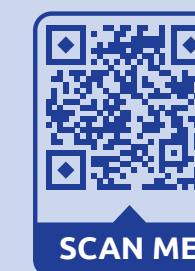
## APROVEITE AS VANTAGENS DE SER ASSOCIADO E ACELERE O SEU CRESCIMENTO PROFISSIONAL!

Ao tornar-se associado, terá acesso a uma série de benefícios exclusivos pensados especialmente para o seu sucesso no mercado imobiliário, tais como:

- ✓ Descontos Imperdíveis em Formação
- ✓ Acesso a condições exclusivas de Seguros
- ✓ Acesso a Aconselhamento Jurídico Personalizado
- ✓ Participação em Feiras e Certames do Setor para amplificar a rede de contatos

### NÃO DEIXE ESTA OPORTUNIDADE PASSAR!

Junte-se a nós e eleve a sua carreira, cresça no mercado e obtenha o suporte necessário para alcançar o sucesso no setor imobiliário.



**Associado, é mais do que um título. É um passo em direção ao futuro que merece!**

## Janelas eficientes: “O conforto sente-se desde o primeiro dia”

A ANFAJE defende que a melhoria do conforto nos edifícios deve começar pela substituição de janelas, e que o Governo deve criar instrumentos que incentivem as famílias a substituir as suas janelas antigas, para tornar as casas mais confortáveis.

Ter mais conforto em casa pode começar com a substituição de janelas antigas por janelas eficientes. Esta questão é particularmente notória do ponto de vista térmico nesta estação mais fria que se aproxima, mas as melhorias são também evidentes ao nível da acústica ou da segurança, e em qualquer época do ano.

Em entrevista ao Público Imobiliário, João Ferreira Gomes, presidente da ANFAJE, afirma que “ao substituir as janelas antigas por novas janelas eficientes estamos a melhorar várias coisas, a começar pelo nosso conforto térmico, o que permite reduzir a fatura da energia de aquecimento e arrefecimento. Mas também melhoramos as condições ao nível do isolamento acústico e da segurança. Uma casa mal isolada já fica bastante mais confortável só pela substituição de janelas”.

A colocação de janelas eficientes pode evitar a instalação de aparelhos como ar condicionado ou aquecedores, “que têm sempre necessidades de manutenção e custos energéticos associados. O investimento inicial das janelas vai sendo amortizado ao longo dos anos, mas o que é certo é que o conforto se sente desde o primeiro dia. Por isso, eu diria que as janelas podem mudar a vida das pessoas”.

Quem pretende fazer este tipo de melhoria na sua habitação deve ter em conta o tipo de edifício, onde este se localiza, a orientação solar e a sua utilização, e João Ferreira Gomes afirma que “é fundamental pedir conselho a profissionais do setor das janelas eficientes. É preciso verificar o tipo de caixilharia que se vai instalar, que deve ter uma transmissão térmica reduzida. Para isso, é necessário escolher a instalação de janelas de Alumínio com corte térmica, madeira ou PVC”.

Tudo isto conjugado com um vidro eficiente, “que permita aproveitar ao máximo os ganhos térmicos dos raios solares, no inverno, enquanto evitam as perdas térmicas do aquecimento”. No que respeita ao tipo de abertura, as janelas devem ser, preferencialmente, de batente ou oscilo-batente já que garantem o melhor desempenho acústico, estanquidade e impermeabilidade ao ar”.

João Ferreira Gomes lembra ain-



João Ferreira Gomes, presidente da ANFAJE

da que a instalação de uma janela eficiente é sempre uma oportunidade de melhoria da segurança antirroubo. “Se as janelas ou portas tiverem ferragens de segurança ou vidros eficientes, o ladrão vai levar mais tempo a entrar, e pode até escolher outro alvo. Para isso, deve escolher-se vidro laminado de segurança, já que também evita danos relativos a quebras acidentais”.

### Janelas eficientes também podem ser inteligentes

Atualmente, as janelas eficientes podem também ser inteligentes, se estiverem dotadas de componentes que possam ser ligados a sistemas de domótica da habitação. João Ferreira Gomes exemplifica que “com um smartphone, posso estar no trabalho e consigo abrir ou fechar as janelas da minha casa, receber alertas e verificar ou acionar sistemas de alarme”.

Tudo isto já é possível, e estas soluções começam a ser mais usadas, mas “ainda é muito residual, são produtos que começam a penetrar no mercado a pouco e pouco”. Segundo a ANFAJE, são os clientes finais que mais interesse têm nestas soluções. “Os promotores imobiliários ainda não adotam tanto este tipo de tecnologia, por vezes focam-se mais noutras componentes nos seus projetos e encaram este tema como um custo, mas começam a perceber que a domótica pode acrescentar valor aos seus empreendimentos. Os projetistas têm aqui um papel ativo, devem começar a incorporar estes sistemas nos seus projetos”.

### Governo tem de ser mais ambicioso nos programas públicos

A ANFAJE acredita que o Governo deveria ser mais ambicioso

*“Temos esperança de que o Governo lance novas medidas e um programa que possa dar continuidade ao PAE+S, eliminando as burocracias desnecessárias mas servindo a grande maioria das famílias portuguesas”*

na criação de programas públicos que apoiem as famílias na melhoria das condições das suas casas, nomeadamente através da instalação de janelas eficientes, pelo grande impacto que têm nos edifícios, no conforto e nos consumos energéticos. No entanto, apenas o programa E-Lar está em vigor, com novas candidaturas abertas em dezembro, que apoia apenas a troca de eletrodomésticos a combustão por aparelhos elétricos, não incluindo qualquer tipo de obra.

“Infelizmente, estamos a dar apoios públicos para soluções que não acrescentam nada nem ao conforto, nem ao combate à pobreza energética. Do nosso ponto de vista, o programa E-Lar é um disparate. Um programa de curto prazo com resultados duvidosos, que contribui para o aumento na importação de produtos que são produzidos fora de Portugal,

não acrescentando nada à economia portuguesa. Por isso a nossa posição é bastante crítica”. João Ferreira Gomes acredita que “as pequenas e médias empresas locais deveriam continuar a ser dinamizadas, tal como foram na implementação do Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis (PAE+S), que teve muito sucesso, com milhares e milhares de candidaturas recebidas”.

Por outro lado, a ANFAJE lamenta que, neste momento, “não existam programas que possam abranger a classe média mas apenas as famílias denominadas de ‘vulneráveis’. Mas a verdade é que esta vulnerabilidade [da pobreza energética] abrange quase todos os portugueses, e não há nenhum programa que possa apoiar na realização de pequenas obras de melhoria do conforto das suas habitações. É uma pena, tendo em conta que temos uma série de objetivos da União Europeia para cumprir, no que diz respeito à melhoria da eficiência energética dos edifícios e à descarbonização. Além disso, sabemos também que quanto mais confortáveis forem as habitações, menores serão as despesas com os serviços de saúde”.

João Ferreira Gomes completa que “temos esperança de que o Governo tenha mais ambição no próximo ano e lance novas medidas e um programa que possa dar continuidade ao PAE+S, eliminando as burocracias desnecessárias mas servindo a grande maioria das famílias portuguesas”.

### “Vamos continuar a defender o nosso setor”

Perspetivando o próximo ano da ANFAJE, João Ferreira Gomes garantiu que “em 2026 vamos continuar a trabalhar para defender o nosso setor, que cria milhares de postos de trabalho e contribui para a dinamização da economia portuguesa, com uma produção incorporada acima de 70% em Portugal”.

“Queremos continuar a contribuir para que as casas dos portugueses sejam mais confortáveis e eficientes, apoiando a inovação das empresas portuguesas, para que possam disponibilizar produtos cada vez mais eficientes, sustentáveis e inteligentes”, conclui.

**SAINT-GOBAIN**

**Plus®**  
**climalit**  
SAINT-GOBAIN

**Soluções de vidro duplo de elevado desempenho**

**ORAÉ®**  
**climalit**  
SAINT-GOBAIN

**Soluções de vidro duplo com pegada de carbono mais reduzida**

Soluções de vidro duplo com capas que têm como vidro base o Oraé® composto por 70% de vidro reciclado (casco).

saint-gobain.pt

## Mais conforto e menos emissões com vidro de alta performance

O vidro base Oraé® da Saint-Gobain Glass é produzido com 70% de vidro reciclado e permite uma redução de 40% na pegada carbónica, face à média europeia do setor.

A eficiência das janelas tornou-se um elemento central na melhoria do conforto térmico, acústico e energético dos edifícios, com a evolução dos materiais e dos sistemas de envidraçamento a contribuir para uma redução dos consumos, melhoria do desempenho global das habitações e apoio aos objetivos de descarbonização definidos para o setor da construção.

Um dos exemplos que retrata a combinação entre performance, conforto e sustentabilidade é o vidro base Oraé® da Saint-Gobain Glass, produzido com cerca de 70% de vidro reciclado e com uma redução aproximada de 40% da pegada de carbono face à média europeia do setor.

Conforme explica Rui Oliveira, diretor-gerente da Saint-Gobain Glass Portugal, este vidro serve de base a soluções de elevada qualidade ótica, durabilidade e desempenho térmico, permitindo melhorar a eficiência da envolvente sem comprometer

a estética ou a performance.

Todas as soluções Climalit® reforçam esta abordagem integrada para o conforto, sendo isso possível através da câmara preenchida com ar ou gás argon que funciona como barreira térmica e acústica, enquanto o Climalit Plus® acrescenta camadas de baixa emissividade que reduzem perdas de calor no inverno e limitam o sobreaquecimento no verão. Quando combinado com o vidro laminado Stadip® Silence, é possível reduzir de forma significativa o ruído exterior, uma necessidade crescente em ambientes urbanos.

### Sistemas completos para maior desempenho e menor impacto ambiental

As soluções desenvolvidas pela Saint-Gobain permitem criar janelas capazes de melhorar o isolamento acústico, controlar a entrada de calor solar e reforçar a eficiência

energética dos edifícios.

Rui Oliveira apresenta uma das mais recentes novidades, o novo COOL-LITE® XTREME 51/23 e 51/23 II, concebido para maximizar a entrada de luz natural mantendo um controlo solar muito elevado.

“Com uma estética neutra, baixa reflexão luminosa e elevada seletividade, esta solução permite evitar sobreaquecimento mesmo em fachadas de grande dimensão, contribuindo para um desempenho energético mais eficiente ao longo do ano. Ao estar também disponível com base Oraé®, combina desempenho e redução do impacto ambiental”.

Em conjunto, estas soluções “demonstram que a eficiência das janelas não depende apenas do vidro isolante, mas de um sistema completo que integra isolamento térmico, proteção solar, desempenho acústico e redução de emissões. Ao disponibilizar materiais avançados



e preparados para os desafios climáticos e regulamentares atuais, a Saint-Gobain Glass contribui para edifícios com maior conforto, me-

nor consumo energético e alinhados com as metas de descarbonização nacionais e europeias”, completa o responsável.

## Janelas eficientes asseguram direito ao conforto

A ANFAJE defende que a substituição de janelas antigas é “essencial para cumprir as metas nacionais e europeias de descarbonização e para preparar os edifícios para os desafios climáticos das próximas décadas”.

A inovação e a qualidade técnica dos componentes das janelas eficientes é um dos fatores que mais influencia o desempenho global do conforto de um edifício. Num quadro em que a maioria dos edifícios portugueses foram construídos sem quaisquer preocupações ao nível do isolamento térmico e acústico, é indispensável continuar a apostar na substituição de janelas antigas com caixilhos ineficientes e vidros simples por novas janelas eficientes: uma medida essencial para cumprir as metas nacionais e europeias de descarbonização e para preparar os edifícios para os desafios climáticos das próximas décadas.

Do ponto de vista térmico, as janelas eficientes reduzem de forma significativa as perdas de calor, no inverno, e os ganhos, no verão, graças à combinação de perfis com corte térmico e elevado desempenho térmico, vidros duplos ou triplos de baixa emissividade e controlo solar adequados. Esta melhoria traduz-se diretamente em menores necessi-

dades de consumo de energia. Num altura em que os custos energéticos continuam a ser uma preocupação das famílias portuguesas, investir na instalação de novas janelas eficientes é uma decisão acertada para garantir conforto, poupança e sustentabilidade.

O conforto acústico é outro benefício frequentemente subestimado. Em zonas urbanas ou próximas de vias com tráfego intenso, a diferença entre uma janela antiga e uma janela eficiente pode representar dezenas de decibéis atenuados. Soluções com vidros laminados acústicos, maior espessura dos vidros e câmaras e sistemas de vedação de elevada estanquidade reduzem o ruído exterior, melhorando a qualidade de vida, a produtividade e o bem-estar dos ocupantes dos edifícios. O conforto acústico deixou de ser um luxo: é uma exigência a que todos temos direito.

A segurança é também outra vantagem das janelas eficientes. A utilização de ferragens de segurança,

fechos multiponto e vidros laminados aumenta, substancialmente, a proteção contra roubos. Além disso, a robustez e a estanquidade destas soluções contribuem para uma maior segurança estrutural e proteção contra intempéries, um tema que ganha relevância num contexto de eventos climáticos cada vez mais extremos e frequentes.

Investir em janelas eficientes é investir na valorização das habitações. Edifícios com melhor desempenho energético, níveis superiores de conforto térmico e acústico e maior segurança tornam-se mais atrativos no mercado. A ANFAJE tem reforçado a importância desta intervenção no contexto da reabilitação e da construção 4.0. Janelas eficientes não são apenas mais componente do edifício: são uma solução completa indispensável na melhoria do desempenho dos edifícios, na redução dos consumos energéticos e no aumento do conforto e bem-estar. Investir em janelas eficientes é investir no futuro.



## O FUTURO ATRAVÉS DAS SUAS JANELAS



INOVAÇÃO



SUSTENTABILIDADE



EFICIÊNCIA



DESIGN

Soluções de envidraçamento em ThermoFibra que garantem um futuro mais sustentável.

[www.deceuninck.pt](http://www.deceuninck.pt)

ELEGANT THERMOFIBRA INFINITY



deceuninck

## ThermoFibra: a evolução sustentável do PVC chega à arquitetura ibérica

Este material consiste num reforço contínuo de fibra de vidro integrado diretamente nos perfis de PVC, e substitui as armações metálicas internas, garantindo uma caixilharia mais leve e mais isolante.

A indústria da construção vive uma transformação decisiva: a eficiência energética deixou de ser uma opção para assumir-se como uma obrigação. A inovação dos materiais desempenha um papel crucial neste contexto, e a Deceuninck está na linha da frente com a ThermoFibra, um material inovador que redefine o desempenho das janelas na Europa e, cada vez mais, na Península Ibérica.

A ThermoFibra consiste num reforço contínuo de fibra de vidro integrado diretamente nos perfis de PVC durante a fase de extrusão. Esta solução substitui as tradicionais armações metálicas internas, responsáveis pelo aumento do peso do sistema e pela diminuição da sua capacidade de isolamento. Ao eliminar o metal, obtém-se um perfil

mais leve, com maior estabilidade estrutural e um desempenho térmico otimizado — dois fatores determinantes na procura por edifícios com necessidades quase nulas de energia (nZEB).

Segundo explica a Deceuninck, as janelas fabricadas com ThermoFibra oferecem maior rigidez e uma vida útil superior, ao mesmo tempo que melhoram a transmitância térmica graças à ausência de pontes térmicas. Isto traduz-se em maior estanquidade e redução de perdas térmicas, contribuindo diretamente para o conforto das habitações e para uma poupança significativa em aquecimento e arrefecimento.

Além disso, o reforço incorporado ao longo de todo o perfil permite desenhos mais esbeltos e vãos de maiores dimensões, respondendo a

uma tendência arquitetónica crescente: fachadas com amplas áreas envidraçadas que maximizam a luz natural sem comprometer o conforto ou a eficiência.

Em Portugal e Espanha, onde a reabilitação energética do parque imobiliário é uma prioridade estratégica, este material representa uma oportunidade real de melhoria do desempenho dos edifícios existentes, alinhada com os objetivos europeus de descarbonização e sustentabilidade. A isto soma-se um compromisso com a economia circular: os perfis de PVC com ThermoFibra são 100% recicláveis e mantêm intactas as suas propriedades após cada ciclo de reaproveitamento.

Num mercado que exige inovação responsável, a ThermoFibra afirma-se



ma-se como uma resposta concreta aos desafios climáticos, económicos e arquitetónicos. Uma solução

que prova que a janela do futuro já chegou: mais eficiente, mais durável e mais sustentável.

## 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](http://www.guardiansun.pt)

**GUARDIAN GLASS**  
See what's possible™

**Janelas eficientes.**

**CAIXIAVE**

SEGURANÇA    ISOLAMENTO ACÚSTICO    ISOLAMENTO TÉRMICO

100% RECICLÁVEIS    POUPANÇA ENERGÉTICA    SUSTENTÁVEIS

[www.caixiavegroup.com](http://www.caixiavegroup.com)

**CONTACTE-NOS**  
[caixiave@caixiave.pt](mailto:caixiave@caixiave.pt)

n.º azul  
**808 20 21 18**

## Multi Windows: o conforto que se vê, se sente e se vive

“Só uma janela com bom desempenho garante que o ambiente interior permanece estável”.

Para a especialista em janelas eficientes Multi Windows, o conforto é muito mais do que uma sensação agradável. “É a forma como a habitação acolhe e protege, a forma como a luz entra, como o silêncio se mantém e como a temperatura permanece estável ao longo do ano. Para nós, as janelas desempenham um papel decisivo neste equilíbrio, porque influenciam diretamente a forma como vivemos cada espaço”.

O conforto começa, muitas vezes, na forma como o ambiente é iluminado. A luz natural, quando bem controlada, transforma completamente a perceção de um espaço, e a empresa procura “criar janelas eficientes que aproveitam essa luz para tornar as divisões mais harmoniosas e confortáveis, sem encadeamentos, sem sombras bruscas e com a quantidade certa de luminosidade para cada momento do dia. Este é o primeiro nível de conforto, aquele que se percebe de imediato quando se entra numa habitação”.

Segue-se o conforto térmico, “que consideramos essencial para o bem-estar diário. As oscilações de temperatura exteriores podem ser muito significativas, e só uma janela com bom desempenho garante que o ambiente interior permanece estável. Utilizamos perfis de elevada eficiência e vidros adequados, capazes de reduzir a transferência de calor entre o exterior e o interior. Isto faz com que a casa se mantenha mais quente no inverno e mais fresca no verão, reduzindo simultaneamente a necessidade de recorrer

de forma excessiva a aquecimento ou ar condicionado. O conforto térmico está diretamente ligado à eficiência energética e, por consequência, a uma forma de viver mais sustentável”.

Este equilíbrio térmico não se alcança apenas com bons materiais. Exige estudo, rigor e atenção aos detalhes, e a Multi Windows avalia cada projeto para garantir que o tipo de vidro, o tamanho da janela e o sistema de caixilharia estão ajustados às necessidades reais de cada cliente. “Acreditamos que uma solução adequada pode melhorar significativamente a qualidade de vida, porque proporciona temperaturas mais regulares e ambientes mais saudáveis”.

Outro pilar fundamental é o conforto acústico, já que o ruído é um dos principais fatores de stress no dia a dia e afeta tanto o descanso como a concentração. Nas zonas urbanas, este desafio torna-se ainda mais evidente. “Desenvolvemos soluções de isolamento acústico através de vidros laminados específicos e sistemas de vedação otimizados que reduzem de forma notável a entrada de ruído exterior. Sabemos que apenas uma combinação correta de materiais, associada a uma instalação rigorosa, garante verdadeiros resultados. Por isso, acompanhamos cada fase do processo, desde a análise inicial até à montagem final, porque um pequeno detalhe pode comprometer todo o desempenho”, refere a Multi Windows.

O conforto acústico é particular-



mente valorizado por quem vive perto de vias movimentadas, zonas comerciais ou aeroportos, mas também é importante em qualquer casa onde se procure paz e tranquilidade, sendo certo que “o silêncio contribui para um descanso mais profundo e para um ambiente emocionalmente equilibrado. Sentimo-nos mais protegidos e mais à vontade quando o lar nos envolve num ambiente calmo”.

Para a empresa, “o conforto não é apenas a soma de características técnicas. É a experiência diária de viver num espaço que responde às necessidades de quem o habita. É a sensação de chegar a casa e encontrar uma temperatura agradável. É poder dormir sem interrupções.

É sentir que a luz natural melhora o ambiente e o estado de espírito. É este conjunto de sensações que guia o nosso trabalho”. Por isso, as janelas eficientes que a Multi Windows desenvolve refletem esta filosofia, unindo sempre “desempenho, durabilidade e estética, criando soluções que contribuem para a qualidade de vida de forma direta e consistente. Trabalhamos com tecnologias de fabrico modernas e materiais de excelência, porque acreditamos que a inovação deve estar ao serviço do bem-estar”.



Na Multi Windows, o compromisso é simples: “queremos que cada janela seja uma fronteira de conforto entre o exterior e o interior, criando casas mais equilibradas, silen-

cias e energeticamente eficientes. Acreditamos que o verdadeiro conforto só existe quando se sente em todos os detalhes, e é isso que procuramos oferecer em cada projeto”.

## Quanto vale o conforto? O impacto dos vidros eficientes no valor da sua casa

Melhorar o conforto também valoriza os imóveis. A pergunta pode deixar de ser “quanto custa?” e passar a ser “quanto vale?”.



Na construção e reabilitação, as decisões que determinam o conforto e a valorização de um imóvel são frequentemente subestimadas. A escolha de vidros duplos de elevada eficiência para as janelas é um exemplo claro. Durante anos, esta opção foi encarada apenas sob a ótica da poupança energética e da sustentabilidade. Hoje, a abordagem é mais abrangente e estratégica: ao integrar vidro duplo eficiente, garante-se isolamento térmico, redução significativa do ruído e reforço da segurança, elevando o conforto e aumentando o valor do ativo.

### Conforto imediato e segurança

O primeiro ganho é imediato, sente-se no dia a dia. Em termos técnicos, uma solução bem especificada reduz as zonas frias, estabiliza a temperatura interior e diminui

a necessidade de aquecer e arrefecer. Em termos acústicos, pode desenvolver silêncio a quem vive junto a vias de tráfego intenso ou em bairros ou ruas com uma vida noturna “ativa”. No domínio da segurança, composições com vidro duplo laminado eficiente aumentam a resistência do vão, ajudam a dificultar a intrusão e reduzem o risco de ferimentos em caso de quebra.

### Valorização do ativo imobiliário

Mas há, ainda, outro benefício decisivo em termos de investimento: o conforto e o desempenho energético passaram a influenciar diretamente a avaliação do imóvel. Em Portugal, a classe energética deve constar da publicitação do imóvel e, salvo as exceções legalmente previstas, o certificado energético é exigido nos atos que envolvam a transação ou

o arrendamento. Na prática, a eficiência e o conforto traduzem-se em informação valorizada, reconhecida e comparável no mercado.

Neste enquadramento, o investimento em vidros duplos eficientes torna-se mais claro. No arrendamento, melhores condições térmicas e acústicas tendem a favorecer maior estabilidade na ocupação e a reduzir a incidência de reclamações. Para quem compra, significam menores custos de utilização e melhor qualidade de vida. Para quem vende, constituem um argumento objetivo de valorização, com impacto na forma como o imóvel é percebido e comparado.

O interesse económico não se esgota na poupança energética. Ao integrar vidro duplo eficiente nos vãos envidraçados, reduzem-se os problemas típicos da falta de conforto — assimetrias térmicas, ruído e



vulnerabilidades do vão — que, de outro modo, originam custos recorrentes e decisões futuras mais onerosas. O resultado é um benefício composto: poupança operacional ao longo da vida útil do edifício, melhoria consistente das condições de habitabilidade e redução do risco das onerosas intervenções corretivas.

### A janela como um sistema complexo

Como é a janela? Só alumínio, aço, madeira ou PVC?

A janela é de facto um sistema: perfis, vidro duplo eficiente, ferragens e, quando existem, caixas de estore, sistemas de ventilação e pontos de ligação à alvenaria. A prescrição deve considerar orientação solar e sombreamento, nível de ruído, ventilação e exposição a tentativas de intrusão, para que o desempenho projetado se traduza em conforto real. A decisão deve ser tomada com rigor técnico e visão de longo prazo.

### Conhecimento técnico na prescrição e fabrico das soluções

Existem em Portugal empresas com conhecimento e capacidade industrial para prescrever e produzir o vidro duplo eficiente ajustado a ca-

da situação. A Covipor Industries, através da sua linha de produtos Lumiglass, está na linha da frente desse conhecimento técnico, assegurando a especificação e o fabrico orientados para o melhor equilíbrio entre o conforto e o investimento associado.

Para a Covipor, este esforço de promover e preservar as melhores soluções de vidros duplos eficientes não é exclusivo da indústria transformadora do vidro. É também importante o contributo de instituições governamentais (através de políticas de eficiência energética) e de entidades setoriais como a ANFAJE, que ajudam a informar e a desmistificar o tema.

No fim, a pergunta deixa de ser “quanto custa?” e passa a ser “quanto vale?”. Janelas com vidros duplos eficientes são uma intervenção com dupla rentabilidade: aumentam o conforto — térmico, acústico e de segurança — e, consequentemente, contribuem para o aumento do valor económico do imóvel.

Na Covipor Industries, a Lumiglass by Covipor enquadra este investimento com credibilidade, confiança, compromisso e conhecimento.

Afinal, o vidro é muito mais do que aquilo que se vê!



## Um olhar feminino sobre a construção



**Luciana Borges**  
Associada WIRE  
e CEO da  
Sociedade Agrícola  
Valle Flôr, S.A.

Escrevo estas linhas no estaleiro do meu mais recente empreendimento, com um ruído de fundo que para mim é habitual. Sempre soube que o meu lugar seria aqui, entre projetos e betão.

Sou mulher de obra, nascida em Braga, cidade de referência no desenvolvimento deste setor. Esta ligação é profunda: cresci no meio das máquinas e dos camiões, entre decisões no terreno às 7h da manhã e conversas sobre prazos.

O imobiliário e a construção estão no meu ADN e, com eles, uma herança de responsabilidade. Quem o vive sabe que não é só betão, mas sobre construir pedaços de cidade. São famílias e escolhas que marcam ruas, bairros e cidades.

Lembro-me, todos os dias, que não se compra apenas uma casa, mas um modo de vida, uma comunidade.

O objetivo não pode ser, apenas, "construir metros quadrados", mas deixar um legado que nos orgulhe: arquitetura que respeite e dialogue com o território, espaço público funcional, mobilidade integrada e soluções de engenharia pensadas ao detalhe (tantas vezes ocultas nas paredes ou na estrutura), contribuindo

para melhorar a nossa qualidade de vida. É isto que fica e o que verdadeiramente conta.

Mas, confesso que a nossa atividade nunca foi tão desafiante pois, simultaneamente, a economia dá sinais contraditórios, a sociedade exige mais (e bem) e as regras alteram-se depressa.

Quanto aos fatores que explicam os valores atuais de transação dos imóveis, sobressaem os terrenos caríssimos, materiais e equipamentos a preços que teimam em não descer e uma escassez de mão-de-obra que assusta. E depois, há o "custo silencioso" que pesa mais do que se admite: a burocracia. Projetos que demoram anos em análise por parte de entidades públicas, até que, quando a decisão chega, alguns já nem são viáveis.

Assim, a diferença entre parar ou avançar resume-se a duas palavras que temos de conciliar: inovação e resiliência.

Aqui, destaca-se a atenção ao detalhe, assim como a capacidade de assumir erros e de comunicar sem medo, tantas vezes associados à liderança feminina.

A boa notícia é que o setor já demonstrou que sabe adaptar-se e que dispõe de conhecimento e vontade de inovar. Compete-nos transformar essa capacidade em obra executada.

Termino confiante, dado o talento da atual geração: vamos, conscientemente, construir mais, melhor e mais rápido, provando que as mulheres que também lideram este caminho, estão à altura de assegurar um ecossistema estável e sustentável no imobiliário.

## Um burro não é um cavalo



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

Os nomes que damos às coisas importam. Importam muito. Fingir que os nomes não têm impacto é apenas uma forma de mascarar a realidade. Um burro é um burro. Não passa a cavalo porque alguém decidiu chamá-lo assim, mesmo que o faça com muita convicção. Por mais que tentemos repetidamente tratá-lo por cavalo, continuará a ser burro; torcer o significado da palavra não altera a sua natureza.

Em Portugal, uma renda de 2.300 euros não é moderada. É alta. Não deixará de ser alta pelo facto de lhe chamar moderada. Por muitos contornos técnicos ou narrativas diversas que se procurem construir. Do mesmo modo que, caso lhe acrescentemos o seu nome científico – "Equus asinus" –, o burro permanece burro. Não há cosmética verbal que altere a essência do que está diante de nós.

A tributação das rendas. Foi anunciada uma redução fiscal muito relevante para a generalidade do mercado, uma excelente notícia. Mas a escolha de chamar "moderadas" às rendas até 2.300 euros desviou o foco do essencial. Em vez de discutirmos o impacto positivo da medida, passámos dias a debater se uma renda de 2.300 euros é, ou não, moderada. Resultado? A própria medida, estrutural e amplamente benéfica, passou para segundo plano, engolida por uma batalha semântica que ninguém pediu. Mudar o nome às coisas não muda a sua natureza, mas pode mudar por completo a forma como as percebemos.

Há ainda designações que, mesmo estando tecnicamente corretas, arrastam consigo significados completamente deslocados do tempo em que vivemos. "Despejo" é uma delas. No primeiro quarto do século

XXI, insistir em associar a recuperação legítima da posse de um imóvel a uma ideia de expulsão violenta é absurdo. Não há proprietários empenhados em "vazar" famílias para a rua. Há pessoas que precisam de recuperar uma casa que lhes pertence quando o contrato que legitimava a sua utilização deixa de ser cumprido. Não é despejo: é restituição.

E depois temos o eterno "senhorio". Senhor de quê? De quem? Essa herança feudal que resiste no léxico jurídico como se ainda existissem vassallos, vínculos servis ou privilégios aristocráticos. Hoje, quem detém uma habitação é simplesmente proprietário. Nem mais, nem menos. Mas o nome errado alimenta perceções erradas; e perceções erradas são o combustível perfeito para conflitos desnecessários.

Quando chamamos moderado ao que é alto, injusto ao que é legítimo, opressor ao que é apenas propriedade... estamos a distorcer a discussão pública. Estamos a criar ilusões que se interpõem entre o problema e a solução. E mais importante que debater palavras, será enfrentar a substância.

Se queremos um mercado de arrendamento funcional, justo e estável, precisamos de abandonar eufemismos e anacronismos. Precisamos de rigor. Precisamos de chamar as coisas pelo nome certo.

Porque, no fim, a semântica não salva ninguém. Já não existem "senhorios" há muitas décadas. Os donos das casas não querem "despejar" quem não consegue cumprir o contrato. Querem a restituição da casa.

Uma renda de 2.300 euros não é moderada. É alta.

Um burro não é um cavalo. É um burro.

*"O setor já demonstrou que sabe adaptar-se e que dispõe de conhecimento e vontade de inovar. Compete-nos transformar essa capacidade em obra executada"*

# O mar à distância de um olhar

Invista connosco e ganhe 7 noites grátis em qualquer hotel Pestana

Válido para contratos assinados até 31/12/2025

Contactos para vendas  
**+351 934 409 283**

🌐 [pestanaportocovobeach.com](https://pestanaportocovobeach.com)  
✉ [pestanacostaalentejana@pestana.com](mailto:pestanacostaalentejana@pestana.com)

PÓS-GRADUAÇÃO EM

## DIREITO IMOBILIÁRIO

WWW.FD.PORTO.UCP.PT | formacaoavancada.porto@ucp.pt

**CANDIDATURAS ABERTAS**

**CATÓLICA**  
FACULDADE DE DIREITO  
ESCOLA DO PORTO

PARCERIAS

**Vi** IMOJURIS  
**Vi** VIDAIMOBILIÁRIA

COLABORAÇÃO

ABREU ADVOGADOS,  
GARRIGUES,  
MORAIS LEITÃO,  
PLMJ,  
RSA - RAPOSO SUBTIL  
E ASSOCIADOS,  
SRS LEGAL,  
URÍA MENÉNDEZ,  
VIEIRA DE ALMEIDA

# AICCOPN

ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DA CONSTRUÇÃO  
CIVIL E OBRAS PÚBLICAS NACIONAL

## JUNTOS CONSTRUÍMOS O FUTURO

Com sede no Porto, desde 1892, data da sua fundação, a **AICCOPN** – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, é uma Associação de âmbito nacional, que representa um universo de mais de 6.000 empresas do setor da construção e áreas de atividade conexas.



**MARCA REGISTADA DA AICCOPN**, que se afirma como um **símbolo de confiança** e um **selo de qualidade** para todos os intervenientes na reabilitação urbana. A adesão é voluntária e totalmente gratuita para as empresas da fileira da construção.

**CERCA DE 900 EMPRESAS QUALIFICADAS**

### QUALIFICAÇÃO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO



O novo projeto da AICCOPN **reforça as competências das PME** do setor da construção, através da capacitação empresarial para novas técnicas construtivas, produtos e tecnologias, tendo como **objetivo promover a inovação, a competitividade e a sustentabilidade**, num contexto de transição energética, digital e ambiental.

**FORMAÇÃO, SEMINÁRIOS, WORKSHOPS, GUIAS TEMÁTICOS DE BOAS PRÁTICAS**

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO geral@aiccopn.pt [+351] 223 402 200



Saiba mais em  
**aiccopn.pt**