



Palácio do Bolhão foi finalmente inaugurado e conserva o esplendor do passado

pág. 8

Santander Totta divulga no site empreendimentos imobiliários
Oferta de habitação nova com preços e financiamento garantido

pág. 6

Millennium bcp pratica spreads competitivos para leasing de lojas

pág. 5



Pedro Almeida e Sousa
"É necessário criar um gabinete do investidor qualificado e agilizar processos"

pág. 4



Notícias

Pedro Almeida e Sousa alerta para a necessidade de acautelar o investimento nas cidades.

“É necessário criar um gabinete do investidor qualificado e agilizar processos”

Elisabete Soares
elisabetsouares@vidaeconomica.pt

Há cada vez mais estrangeiros que querem investir nas cidades portuguesas, mas para que isso aconteça é necessário criar os mecanismos que agilizem este processo. Na opinião de Pedro Almeida e Sousa, advogado, sócio da TELLES, e responsável pela área de Imobiliário e Urbanismo, “tem que haver um canal próprio para agilizar estes processos, sendo que, para isso resultar, é necessário criar um gabinete do investidor qualificado”.

Segundo ele, embora, neste momento, “grande parte da reabilitação esteja a ser feita pelos portugueses, começam a surgir os investidores estrangeiros que colocaram no radar o Porto e querem investir, mas não sabem a quem dirigir-se”. Para Pedro Almeida e Sousa, “quem aparece com um montante de 10 milhões de euros precisa de ter um apoio diferente, não pode ser recebido no Gabinete do Município”. Simultaneamente, é necessário que haja legislação clara sobre o que se pode, ou não, fazer, sendo necessário agilizar e acompanhar de forma diferenciada, mas clara, a aprovação dos projetos.

Este aspeto é muito importante porque o crescimento e desenvolvimento das cidades dependem deste investimento, e “estes investidores querem ter a certeza do que estão a fazer e se são bem compreendidos”, alerta.

Na sua opinião, “nós estamos no bom caminho e provavelmente existirão meios, quer financeiros, quer fiscais, para continuar a reabilitação”. Contudo, acrescenta, “é preciso criar os instrumentos adequados para captar fundos para os bons pro-

jetos, que não estão e não serão só nos centros das cidades”.

Assim, continua, “é necessário identificar as zonas a reabilitar nas cidades”. No caso do Porto, é necessário pensar na “reabilitação das zonas junto ao rio Douro, na zona de Campanhã, até ao Centro”. Mas, adianta, “há outras zonas interessantes, como a Rotunda da Boavista, que necessitam de ser renovadas. Mas também o troço entre a rotunda e a Praça da República”.

Dá, também, como exemplos, o caso da cidade de Braga, onde existem 17 mil casas vazias, mas que tem zonas com grande potencial, ou Guimarães, que teve um processo de reabilitação da zona histórica, que está bem tratada, mas onde permanecem zonas que não foram reabilitadas”.

Na opinião do responsável, para estimular a reabilitação e renovar os centros das cidades é necessário continuar a avançar com a renovação e criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) ou outros mecanismos de diferenciação, para estas áreas. Neste momento, já existem cerca de mais de 100 ARU em Portugal. Lisboa e Porto estão a fazer novas ARU com alguma dimensão.

Ao mesmo tempo, alerta, “é fundamental que o Estado compense as autarquias, pela isenção de impostos autárquicos, o que implica a reabilitação de imóveis das zonas designadas por ARU. Obviamente que este esforço tem que ser principalmente autárquico, mas quando o consumo aumenta, por força da visita de mais turistas, por exemplo, as autarquias deveriam beneficiar de parte do IVA, pois de outra forma não têm capacidade de manter a Cidade e os seus equipamentos”.

As autarquias têm também que resolver a equação, de apoio à reabili-

tação, com a diminuição de impostos sobre o património recuperado e através de incentivos ao turismo, não conseguindo partilhar com o Estado central o aumento da receita respectiva. Talvez por isso nalgumas cidades surjam taxas que incidem sobre os visitantes, é inevitável.

Centro das cidades com mais casas

Na opinião de Pedro Almeida e Sousa, “as alterações feitas na lei do arrendamento promoveram uma brutal mudança e mudaram o paradigma de muita coisa. Acho que a lei foi bem equacionada e reequilibra este ne-



Na opinião de Pedro Almeida e Sousa, no caso do Porto, é necessário pensar na reabilitação de outras zonas que não sejam só o centro.

gocio e a forma de contratar”.

“Nos próximos dois a três anos vão começar a ser lançadas no mercado do arrendamento muitas casas, localizadas em zonas prime, onde as pessoas gostam de viver, por terminar o período de transição que a lei propunha”.

Na sua opinião, são milhares de edifícios que vão ficar devolutos, muitos destes bem localizados e, por isso, com grande potencial quer para o mercado de arrendamento quer para a sua venda.

Contudo, o responsável mostra-se preocupado com as casas novas vazias que se encontram na periferia e que não estão ocupadas, nem se arrendam ou vendem.

Sobre o agravamento dos impostos aos proprietários que não reabilitam os imóveis – como é o caso da taxa de proteção civil, em Lisboa, e o aumento do IMI –, o advogado da TELLES é perentório: “Não me parece justo falarmos de um agravamento de um imposto ou do pagamento de uma taxa por falta de investimentos, quando muitos proprietários ainda estão descapitalizados. O Estado não permitiu liberalizar a lei do arrendamento durante mais de 40 anos, acabando por sobrecarregar os proprietários e, agora, quer voltar a castigá-los. Considero, por isso, que este tema deverá ser ponderado para que não se verifiquem injustiças”.

ERA Portugal distingue as três melhores lojas

EXPO, Olivais e Alameda/Avenida de Roma foram as três melhores lojas da ERA Portugal, uma distinção que teve por base critérios operacionais como faturação e número de transações efetuadas ao longo de 2014 entre uma rede que conta com cerca de 160 agências e 2200 colaboradores.

As distinções foram também atribuídas aos comerciantes que se revelaram em diferentes categorias. Rodrigo Cardoso (ERA Expo), Filipe Mourata (ERA Sacavém) e Madalena Couceiro (ERA Coimbra Vale das Flores) foram os melhores em



Loja Av. Roma e loja da EXPO.



2014 em termos de faturação, transações, transações partilhadas, respetivamente.

Com base na estratégia da marca imobiliária, que passa pela aposta na inovação e a captação de talentos, a ERA distinguiu também o TOP 3 entre as start-ups surgidas em 2014. Póvoa de Varzim, Estoril e Cascais destacaram-se entre as 24 lojas com menos de um ano de operações. Integrada nesta lógica de incentivo aos talentos, a ERA galardoou igualmente os “rookies”, profissionais recém-chegados à rede. Destacados foram Filipe Mourata (ERA Sacavém), Miguel Ribe-

iro (ERA Expo) e Mário Rbeiro (ERA Alameda). “Atribuir estas distinções faz parte da nossa cultura empresarial, alicerçada no incentivo e no investimento em cada um dos nossos colaboradores. Não só os premiados, mas todo o grupo merece um louvor pelo trabalho diário que faz com os clientes”, destaca Miguel Poisson, diretor-geral da ERA Portugal”

Os melhores na ERA Portugal foram dados a conhecer num evento que decorreu em Albufeira, na Herdade dos Salgados, no dia 21 de Março, e juntou perto de 1500 colaboradores da rede.