Imobiliário

sexta-feira, 3 de junho 2022

Fabricantes aderem à plataforma

Digitalização dos materiais de construção avança em bom ritmo com projeto APCMC Datacheck

Pág. IV

Empresas de gestão de condomínios vão ter regulação dentro dos próximos meses

Pág. II

Grupo Omega inicia construção do Laranjeiras Luxury Apartments

Pág. VII

Projeto de 400 habitações junto à Marina de Lagos em venda

Pág. VIII

Notícia

Empresas de gestão de condomínios vão ter regulação dentro dos próximos meses

O Governo está a preparar a legislação para regulamentar a atividade das empresas de gestão e administração de condomínios, sendo que o novo enquadramento da atividade deverá ficar concluído nos próximos meses. O objetivo da regulamentação é garantir uma maior profissionalização, idoneidade e responsabilidade de uma profissão para a qual hoje em dia basta apenas abrir atividade numa repartição de Finanças.

A regulamentação da atividade profissional da gestão de condomínios decorre de uma obrigação prevista na Lei de Bases da Habitação.

Vítor Amaral, presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC), vê com bons olhos a regulamentação desta atividade profissional que diz respeito a cerca de cinco milhões de portugueses que vivem em condomínios.

"Há pelo menos uma dúzia de anos que a associação reclama esta regulação da atividade. Há oito anos, o então Governo esteve muito próximo de o fazer, mas foi obrigado a abandonar o projeto pois a "Troika" entendia que as atividades profissionais não deveriam ser reguladas", explica.

Para proteção dos consumidores, o administrador de condomínio deverá dar provas de idoneidade comercial, situação contributiva regularizada e um seguro de responsabilidade civil

O responsável acrescenta que a atividade de administração do condomínio é hoje muito complexa, pois extravasa os aspetos contabilísticos e implica conhecimentos de gestão e conservação do edificado e dos equipamentos, por exemplo.

"É precisa uma especialização técnica das empresas", salienta Vítor Amaral, que lembra que existem condomínios cujo orçamento anual ultrapassa as centenas de milhar de euros. O ponto de partida para o novo enquadramento é uma proposta elaborada pelo IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, que continua em discussão. Sem se saber quais os detalhes do que está em cima da mesa, Vítor Amaral adianta alguns "requisitos mínimos" por parte do legislador para garantir segurança aos condóminos e que representam cerca de metade da população portuguesa.

Sem que saiba quais os contornos do projeto, o presidente da APEGAC considera que o legislador deverá tornar obrigatória a obtenção de uma licença junto do IMPIC para exercer a atividade de administração e gestão de condomínios.

Para proteção dos consumidores (condóminos), o administrador de condomínio deverá dar provas de idoneidade comercial, situação contributiva regularizada e um seguro de responsabilidade civil.

A atividade deverá ser em regime de "porta aberta" ao público e não um estabelecimento informal. E acresce ainda a obrigatoriedade de um contrato de prestação de serviços entre administrador e condomínio, que defina funções, prazo, remuneração, entre outros.

Consultório Jurídico

"Constatar antes de arrendar" e outros mecanismos de proteção dos senhorios

Inês Tomé Pinheiro
Associada da **PRA - Raposo, Sá Miranda & Associados**

Tem vindo a verificar-se um crescente e, de certo modo, justificado receio dos proprietários em arrendar as suas casas.

Facto é que muitos senhorios já experienciaram situações desagradáveis, como arrendar um imóvel que se encontra em boas condições, remodelado e conservado e, anos mais tarde, na hora da entrega das chaves, deparam-se com um espaço deteriorado e com marcas que vão muito para além das provenientes de um 'uso normal e prudente' pelo arrendatário.

O art.º 1073º do Código Civil diz-nos que é lícito ao arrendatário fazer pequenas deteriorações no locado quando necessárias para o seu conforto ou comodidade, tais como furos em paredes para colocar prateleiras ou móveis, mas também deixa expresso que devem ser reparadas pelo próprio antes da restituição do imóvel ao senhorio.

Todavia, nem sempre assim sucede e muitos arrendatários limitam-se a retirar os seus pertences e sair, não fazendo qualquer reparação ou limpeza e não repondo o imóvel no seu estado inicial. Isto comporta prejuízos e despesas acrescidas para os proprietários que, para voltar a arrendar, se veem obrigados a custear esses trabalhos.

Ora, se por um lado é certo que quem detém propriedades tem no arrendamento uma boa oportunidade para as manter e rentabilizar, por outro, tem vindo a crescer o receio em fazê-lo.

Então, como se podem proteger os senhorios? Que mecanismos e precauções podem ter?

Uma das garantias mais recorrentes nos contratos de arrendamento é a caução, que habitualmente as partes fazem corresponder ao valor de uma renda mensal (embora a lei não delimite). No clausulado deve ficar expresso não só o seu montante, como também a forma e data de pagamento, a enunciação das obrigações do arrendatário que visa garantir e, ainda, como e quando pode ocorrer a sua devolução ou, ao invés, o seu uso pelo senhorio.

É também frequente a exigência de fiança, uma garantia através da qual o fiador garante a satisfação do direito de crédito, ficando pessoalmente obrigado perante o senhorio. Para que seja plena e este possa, em caso de incumprimento, atacar tanto o património do arrendatário como o do fiador é necessário que no contrato fique expressa a renúncia ao benefício da excussão prévia.

Mas existem outras formas de atuação e proteção dos senhorios que se podem conjugar com estas garantias.

Já é comum, quando um imóvel se encontra mobilado ou equipado, anexar ao respetivo contrato o inventário desses bens. Todavia, esses documentos são muitas vezes falíveis ou não inteiramente eficazes, seja por inobservância de formalismos, por a lista não estar completa ou não ser exaustiva.

Não tão comum – mas mais eficiente e com força legal – é o Auto de Constatação, um documento elaborado por solicitador que se desloca ao imóvel e faz uma narração dos elementos que nele se encontram e que se mostrem relevantes para uma correta descrição. Não são feitas considerações subjetivas ou conclusivas, apenas uma descrição isenta do bem, estado de conservação, marcos ou outros sinais distintivos.

Como o próprio nome indica, neste auto o solicitador limita-se a constatar a realidade física atual do imóvel, transcrevendo o que vê, podendo utilizar ferramentas, fazer medições, fotografar ou filmar.

Pela sua utilidade e segurança jurídica, estes autos são cada vez mais procurados por proprietários, antes de arrendar, quaisquer que sejam as condições do imóvel ou as particularidades do contrato, pois trata-se de um documento de suporte fiel, perpétuo e que permite, no futuro, esclarecer eventuais divergências e prevenir situações de conflito quanto ao estado inicial do imóvel, visto que esse estado ficou registado num documento idóneo ao qual é reconhecida força probatória legal.

Notícia

Avaliação bancária das casas subiu novamente e atingiu novo recorde

Em abril, o valor das casas calculado pelos bancos na hora de conceder crédito deu o maior salto de sempre. O valor médio de avaliação bancária na habitação para o total do país aumentou 25 euros no mês de abril, fixando-se em 1356 euros por metro quadrado, sendo este também o registo mais elevado desde janeiro de 2011, quando começa a série do Instituto Nacional de Estatística (INE).

De referir que o valor médio da avaliação bancária tem como base inquéritos aos bancos no âmbito da concessão de crédito à habitação às famílias.

Ao estar a subir de forma ininterrupta desde agosto do ano passado (oito meses de subidas), os dados demonstram a grande confiança das instituições financeiras nos empréstimos para a compra de casa, apesar das eventuais preocupações com a guerra da Rússia contra a Ucrânia e com o apertar dos juros por parte do Banco Central Europeu (BCE).

Com este valor, uma casa com 100 metros quadrados estará avaliada pelos bancos em 135.600 euros em termos médios nacionais (e por referência), havendo diferenças de valores de região para região.

O valor atribuído pelos bancos tem acompanhado a trajetória de valorização das casas nas transações nos últimos anos – geralmente, a avaliação dos bancos é feita acima do preço a que as habitações são efetivamente vendidas – e também o aumento dos financiamentos para a aquisição de casa – havendo mais procura, os preços tendem a subir.

A subida dos custos das matérias-primas, nomeadamente para construção e obras nas casas, também poderá ajudar a explicar a evolução da avaliação dos bancos.

As cinco regiões de Portugal Continental registaram subidas mensais, com os maiores avanços a serem observados na Área Metropolitana de Lisboa (+28 euros, para 1806 euros por metro quadrado), Norte (+18 euros, para 1156 euros por metro quadrado) e Centro (+16 euros, para 962 euros por metro quadrado).

Alentejo e Algarve registaram aumentos de 10 euros e 11 euros, para 938 euros e 1811 euros por metro quadrado, respetivamente, enquanto a Madeira e Açores tiveram descidas de quatro e cinco euros.

Por tipologia de habitação, a avaliação média bancária das moradias no país decresceu 16 euros, para 1083 euros por metro quadrado, e os apartamentos dispararam 31 euros para 1507 euros por metro quadrado.

O valor atribuído pelos bancos tem acompanhado a trajetória de valorização das casas nas transações, nos últimos anos

PUB

300+ empreendimentos
lançados anualmente.

1.500+ casas novas
vendidas anualmente.

€295.000.000+
transacionados anualmente em casas novas.

Isto é obra. É obra nova.

Obra Nova ERA é uma parceria inovadora da ERA para Promotores e Investidores Imobiliários. Identifica as melhores oportunidades de construção, partilha relatórios com o perfil do comprador da zona e as tipologias mais desejadas, e promove os novos imóveis com as ferramentas de marketing mais eficazes. Com tudo o que sabemos fazer para crescer o seu negócio, quando é que metemos mãos à obra?

Saiba tudo em era.pt/obranova

ERA IMOBILIÁRIA

Notícia

Fabricantes aderem à plataforma

Digitalização dos materiais de construção avança em bom ritmo com projeto APCMC Datacheck

Elisabete Soares
elisabetesoares@vidaeconomica.pt

A plataforma APCMC Datacheck, criada para fazer a digitalização dos materiais de construção, está a avançar a bom ritmo. Neste momento, a plataforma conta com a inscrição de cinco fabricantes, contudo, mais de 30 empresas estão a preparar os dados para avançar com a adesão.

As novidades foram deixadas pela direção da APCMC – Associação Materiais de Construção, no seminário internacional Speed Up Materiais de Construção 4.0, realizado esta semana no Porto e que teve como ponto alto a apresentação da plataforma APCMC Datacheck.

Neste momento, os cinco grupos que disponibilizaram a informação detalhada sobre os seus produtos na plataforma são a Volcalis – Isolamentos Minerais; Sanitana – Louças Sanitárias; Viega – Tecnologias de Instalação; Roca – Soluções de Banho, e a Saint-Gobain Portugal – fabricante e distribuidor de materiais de construção.

A plataforma APCMC Datacheck, que aposta na digitalização dos materiais de construção, permite, de forma gratuita, que todos os fabricantes partilhem com os seus clientes o acesso a toda a informação sobre os respetivos produtos.

Assim, para que este processo de digitalização aconteça basta que os fabricantes tomem a iniciativa de preencher um ficheiro Excel e que façam o upload do mesmo e das sucessivas atualizações na plataforma APCMC Datacheck, autorizando os distribuidores seus clientes a aceder à mesma.

O projeto Datacheck – uma parceria estratégica entre fabricantes, distribuidores e a APCMC – insere-se, segundo Carlos Rosa, presidente da direção, na "ambição deste setor em crescer de forma sustentável".

O responsável destaca que, do lado do fabricante, a plataforma apresenta-se "numa perspetiva ganhadora, já que permite colocar todas as informações dos produtos, apresentando-se como um serviço de qualidade, tanto em relação aos dados como às imagens fornecidas". Do lado do distribuidor, "permite ter acesso a uma mensagem sem erro, com informações e preços corretos".

A plataforma APCMC Datacheck permite, de forma gratuita, que todos os fabricantes partilhem com os seus clientes o acesso a toda a informação sobre os respetivos produtos.

Esta plataforma vai também de encontro à digitalização das empresas do setor dos materiais de construção. O objetivo da plataforma Datacheck é, assim, ambicioso: representar em breve "80% dos negócios das associadas da APCMC. Neste momento representa, ainda, 20%", referiu.

José de Matos, secretário–geral da APCMC, destaca que o que está em causa é a necessidade de fazer a transição de um modelo tradicional de construção em obra para um modelo mais industrial e moderno com recurso à pré-fabricação e à construção modular, com uso mais intensivo das novas tecnologias da informação a todos os níveis: da produção, da logística, do projeto e da gestão da obra. Isto é, temos que digitalizar a construção, ou de forma mais compreensiva, os diversos processos que são assegurados pelos diferentes agentes da fileira.

Assim, "digitalizar os processos na fileira da construção é uma tarefa inadiável, que tem inúmeras áreas de intervenção, quer ao nível das empresas, quer do tipo de atividades, quer da comunicação entre todas elas". Mas para isso se concretizar não pode faltar a componente essencial, que é a digitalização da informação relativa aos produtos e materiais.

"São milhões de referências que é preciso identificar, classificar e caracterizar, com todos os seus atributos, desde o preço aos dados técnicos e de desempenhos físicos, as embalagens, a informação para a logística, as imagens, os catálogos, os desenhos e todos os metadados que possam ser utilizados para os softwares de projeto, nomeadamente para outra ferramenta essencial, para atingirmos maior eficiência e sustentabilidade na construção, o BIM", refere.

Desde logo, acrescenta, porque é essencial aos processos logísticos, de marketing e de vendas dos comerciantes de materiais de construção (incluindo vendas pela internet), mas também porque garante a todos os outros agentes da fileira o acesso à informação completa sobre os produtos e que é necessária para os seus próprios processos, em formato digital e num formato standard e inequívoco, utilizado internacionalmente. Foi com esta perspetiva que a APCMC, com o apoio do Compete 2020, avançou para a criação desta plataforma digital.

Concorrer com Amazon e Ikea é o grande desafio

Para os distribuidores e comerciantes de materiais de construção, o desafio passa cada vez mais pela informação de qualidade que possam prestar ao cliente final. Só desta forma podem concorrer com grupos internacionais como a Amazon ou a Ikea, que oferecem "soluções simples e a preços mais baixos", destacou, na sua intervenção, Geert Nieuwenhuizen, da Content4all ebm b.v., um profissional com uma larga experiência internacional.

"Não é possível aos retalhistas terem uma boa base de dados sem o apoio dos fornecedores", frisando "que para competir é preciso apostar cada vez mais no online".

Mensagem semelhante foi deixada por Estanislau Montesinos Gomez, responsável digital da Grohe – fabricante mundial de torneiras –, que destacou o grande desafio que é "oferecer conteúdos online", sobretudo devido "ao grande número de normativos exigidos na Europa". Contudo, destaca a importância desta informação, referindo que entre 2020 e 2021 o crescimento de pedidos sobre dados e conteúdos dos produtos da empresa aumentou 28%.

Breve

Notários lançam arquivo central digitalizado

Chama-se Arquivo Eletrónico de Documentos Notariais, foi lançado esta semana e promete ser uma 'revolução' na forma como os cidadãos e as empresas se relacionam com os documentos. Todas as escrituras, procurações, certidões, habilitações de herdeiros, testamentos passarão a ser digitalizados e guardados, com valor legal, neste arquivo central, podendo ser acedidos pelos notários e cidadãos em qualquer ponto do país (e, futuramente, no estrangeiro). Mas não é só. Doravante, com este novo instrumento, a Ordem dos Notários passará a dispor de informação atual, quase em tempo real, sobre boa parte dos negócios imobiliários, testamentos e escrituras que se fazem no país.

Notícia

Edifício Olimpo direciona aposta para investimento do segmento jovem

Localizado junto à Estrada da Circunvalação, em Paranhos, o edifício Olimpo tem 218 apartamentos e está implantado numa área de 12.000 m2.

A empresa Osquared, do grupo israelita Omer Group Investments, fundado pelo empresário israelita Eli Omer, está a desenvolver novos projetos imobiliários no Porto.

É o caso do empreendimento Olimpo, localizado junto à Estrada da Circunvalação, em Paranhos, com 218 apartamentos e implantado numa área de 12.000 m2.

De acordo com o promotor, o projeto "traduz-se em novas oportunidades de investimento para responder à crescente procura de habituação, ajustada aos estudantes da Universidade do Porto ou aos jovens profissionais, através da criação de mais de uma centena de estúdios T1, equipados e com lugar de garagem, inseridos num ambiente verde (uma praça central e áreas ajardinadas de aproximadamente 3000 m2).

"Este é um projeto onde conseguimos oferecer o melhor produto pelo melhor valor, através de prazos de pagamento flexíveis com uma entrada, a partir de 10% do valor total do imóvel", refere Eli Omer.

Segundo o arquiteto Nuno Torres, da equipa Central Arquitetos, que assina o projeto Olimpo, "no exterior procurámos uma fachada que se transformasse numa referência da Circunvalação. Algo singelo, simples e pragmático, que busca afirmação e carácter na envolvente.

O enquadramento urbanístico procurou uma implantação que permitisse uma nova frente urbana que futuramente irá ligar à Rua do Amial".

Eli Omer destaca que "o projeto teve ainda o grande desafio de engenharia, envolvendo trabalhos intensivos de escavações numa rocha sólida até sete metros de profundidade".

De salientar que a Osquared está em diferentes fases de negociação para avançar na sua estratégia de expansão em Portugal, prevista até 2026.

Exemplo disso são os três projetos concluídos na cidade do Porto – Cedofeita 630, Almada 516 e The Duque Square – nos últimos dois anos, e que já estão comercializados.

STRUCTURE VALUE
ESPECIALISTAS EM AVALIAÇÃO

Avaliação de propriedades rústicas

Vítor Osório Costa
Diretor

Avaliar uma propriedade rústica que se encontre em atividade/exploração ou com potencial/apetência para tal requer um processo de avaliação distinto, que por vezes se pode tornar complexo, devendo para o efeito ser usadas metodologias de avaliação específicas de rendimento e da cultura. Existem assim muitos aspetos a ter em conta neste tipo de avaliações, como por exemplo:

- O tipo de culturas e dos povoamentos existentes ou a implementar;
- As taxas de rentabilidade subjacentes para cada tipo de exploração ou cultura;
- As características dos solos e das condições edafoclimáticos da zona;
- Os ciclos de produção de cada cultura;
- Custos de manutenção e de instalação;
- Valores de venda da madeira/fruto/outros.

Entre outros, estes são alguns dos principais aspetos que podem fazer toda a diferença em avaliações deste tipo/natureza. Avaliar esta classe de ativos imobiliários exige, por um lado, experiência e, por outro, conhecimentos e domínio específico dos vários parâmetros das temáticas da exploração florestal e agrícola.

No âmbito da nossa atividade, especializámo-nos também na avaliação de imóveis rústicos, herdades, quintas e afins, pelo que dispomos atualmente de consultores/peritos com competências adquiridas neste segmento, que, combinados com a experiência no domínio dos conceitos/técnicas de avaliação, faz com que sejamos hoje reconhecidos no mercado pela qualidade dos trabalhos de avaliação imobiliária desta natureza, nomeadamente:

- Explorações florestais (eucalipto, pinheiro, …);
- Explorações agrícolas (olivais, montados de sobro, …);
- Explorações vinícolas (Alentejo, Oeste, Douro, Minho);
- Explorações agropecuárias (produção animal, leiteira, …)
- Pedreiras de extração de inertes, aquaculturas, estufas, salinas;
- Herdades e quintas (recursos cinegéticos, agroturismo, ecoturismo, …);
- Terrenos rústicos (terra nua, com ou sem potencial florestal/agrícola).

Dependendo do fim a que se destina a avaliação de propriedades em exploração ou que se pretenda a sua efetividade nesse sentido, vai requer abordagem para a obtenção de diferentes tipos de valor, nomeadamente no que diz respeito aos conceitos: de ativo biológico, terra nua, conta de cultura, ciclos, rotações, entre outros, ou seja, é uma temática que deve ser da competência duma empresa com know-how e experiência nesta matéria.

Atividade turística ultrapassou os níveis de abril de 2019

O sector do alojamento turístico registou 2,4 milhões de hóspedes e 6,0 milhões de dormidas em abril de 2022, correspondendo a aumentos de 424,6% e 548,4%, respetivamente (+462,6% e +540,6% em março, pela mesma ordem). Face a abril de 2019, registaram-se crescimentos de 1,6% e 1,1%, respetivamente, revelam os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE).

De acordo com estes dados, é a primeira vez, desde o início da pandemia, que se registam crescimentos face ao período homólogo anterior à pandemia.

Em abril, o mercado interno contribuiu com 1,9 milhões de dormidas e os mercados externos totalizaram 4,1 milhões, o maior valor desde o início a pandemia. Face a abril de 2019, o mercado interno cresceu 15,0% e os mercados externos diminuíram 4,4%.

Em abril, 22,9% dos estabelecimentos de alojamento turístico estiveram encerrados ou não registaram movimento de hóspedes (32,6% em março; 50,4% em abril de 2021 e 88,5% em abril de 2020).

No conjunto dos primeiros quatro meses de 2022, as dormidas aumentaram 449,2% (+181,0% nos residentes e +1 022,1% nos não residentes). Comparando com o mesmo período de 2019, as dormidas decresceram 11,9%, como consequência da diminuição dos não residentes (-18,4%), dado que as de residentes registaram um aumento (+3,4%).

As dormidas na hotelaria (83,1% do total) aumentaram 628,9% (+0,9% face a abril de 2019). As dormidas nos estabelecimentos de alojamento local (peso de 13,4% do total) cresceram 349,4% (-3,9%, comparando com abril de 2019) e as de turismo no espaço rural e de habitação (quota de 3,5%) aumentaram 234,7% (+32,7% face ao mesmo mês de 2019).

O mercado britânico (19,8% do total das dormidas de não residentes em abril) cresceu 1,4% face a abril de 2019. As dormidas de hóspedes alemães (12,6% do total) diminuíram 5,1% em abril face ao mesmo mês de 2019. O mercado espanhol (quota de 12,2%) aumentou 0,9% face a abril de 2019.

Entrevista

Hélder Correia, ERA Funchal Fórum destaca

"É um orgulho enorme saber que contribuímos diariamente para o bem-estar de toda uma equipa de trabalho"

O prémio Best Workplaces (Melhores Lugares para Trabalhar) é considerado o mais respeitado e credível estudo de ambientes de trabalho, atribuído com base na avaliação dos próprios colaboradores e das empresas avaliadas que se submetem ao processo de candidatura. A ERA Funchal Fórum foi uma das três agências que apresentou melhores resultados. Hélder Correia acredita que uma relação saudável se constrói apenas tendo como base a transparência e a mútua confiança.

Qual a importância desta excelente classificação no questionário GPTW para a agência ERA Funchal Fórum?

Alcançar esta classificação no questionário Great Place To Work é, sem dúvida, algo muito gratificante e de elevada importância para a ERA Funchal Fórum. Para nós, é um orgulho enorme saber que contribuímos diariamente para o bem-estar de toda uma equipa de trabalho que, consequentemente, transmite esse estado de espírito para os nossos clientes.

Que aspetos privilegia a agência na relação com o cliente?

Transparência e confiança. Acima de tudo, queremos que os nossos clientes confiem a 100% em nós e no nosso trabalho, e sintam que estamos aqui para os ajudar e acompanhar durante todo o processo de compra e/ou venda dos seus imóveis. Na ERA Funchal Fórum, acreditamos que uma relação saudável se constrói apenas tendo como base a transparência e a mútua confiança.

De que forma os seus colaboradores atuam para atingir mais qualidade e o maior profissionalismo?

Primeiro que tudo, quando falamos com um cliente, procuramos sempre perceber quais são as suas necessidades e preocupações. Assim que estes aspetos são identificados, o nosso grau de compromisso torna-se mais elevado, na medida em que passamos a "compreender" os anseios dos nossos clientes, aumentando, consequentemente, a qualidade e o profissionalismo do nosso trabalho. No fundo, diria que a comunicação é um dos fatores chave para o sucesso.

Quais os aspetos que privilegiam na relação com os colegas e parceiros de negócio?

Privilegiamos acima de tudo que os interesses dos clientes sejam salvaguardados. A relação com os nossos colegas e parceiros de negócio tem de partir deste conceito. Somos a imobiliária na qual mais portugueses confiam e queremos manter-nos nesta posição e, para tal, temos de salvaguardar sempre os interesses dos nossos clientes.

Situada na Madeira, a agência trabalha essencialmente com o mercado de imóveis de proprietários, sendo que os clientes são sobretudo residentes da ilha

O que representa para a agência esta distinção?

Esta distinção representa que estamos no caminho certo. Poder contribuir positivamente para a vida das pessoas que diariamente se esforçam e trabalham connosco é extremamente gratificante! Não podíamos estar mais orgulhosos.

Quais são as características da agência em termos de organização, estrutura, região onde atua e mercados com quem trabalha?

A nossa empresa divide-se em vários departamentos, mas atuamos como uma só equipa. Apesar de termos um departamento comercial, um de recursos humanos, um processual e outro de marketing, a empresa ERA Funchal Fórum é um todo e, por esta mesma razão, a equipa de trabalho é também uma só equipa.

Somos uma equipa metódica, na qual cada um de nós tem as suas tarefas individuais, mas conseguimos ser polivalentes, o que ajuda imenso para o trabalho em equipa. Contamos com um grupo de pessoas fenomenais e extremamente profissionais, dedicadas à sua causa e à da empresa. Quando assim é, fica tudo mais fácil.

Como empresa situada na Madeira, trabalhamos essencialmente com o mercado de imóveis de proprietários, sendo os nossos clientes residentes da ilha. No entanto, neste último ano, temos registado um aumento na procura de casas também por parte de clientes estrangeiros. Acreditamos que as empresas que se organizarem melhor para responder às necessidades destes clientes poderão estar em vantagem para os próximos tempos.

Mais uma vez, vamos ter de nos reorganizar, mas acredito que, com as bases já que temos, tudo ficará mais fácil para atingirmos os objetivos.

Breve

Mercado tem cada vez menos casas para vender

No primeiro quadrimestre do ano, o mercado deu sinais de escassez de imóveis para venda, em especial nas grandes cidades, demonstrando sinais de abrandamento da oferta de cerca de 6%, face ao final de 2021, considera a consultora Imobiliária Imovendo.

Esta situação pode provocar uma escalada de preços a curto prazo, especialmente nas grandes cidades.

No passado mês de abril havia cerca de 135 mil imóveis disponíveis para venda, contra 150 mil anunciados no final de 2021. A maior queda de inventário deu-se nos apartamentos, sendo que a oferta de moradias se manteve relativamente estável durante os primeiros 4 meses do ano.

Os valores avançados pela consultora mostram que a maioria dos negócios se situam nas áreas das grandes cidades, especialmente na grande Lisboa, e que há cada vez menos apartamentos à venda, usados ou novos.

Já do lado da venda de imóveis, o ritmo de negócios é semelhante ao de 2021, tendo sido vendidos mais de 38 mil imóveis no primeiro trimestre do ano de 2022 e cerca de 13 mil em abril de 2022, ou seja, a procura continua ativa, apesar da subida de preços e das novas condicionantes aos empréstimos habitação.

Em contraciclo, "a Imovendo transacionou no primeiro quadrimestre mais de 10 milhões de euros em imóveis usados, representando um aumento de 60% face ao ano anterior, ao mesmo tempo permitiu aos seus clientes poupar mais de 500 mil euros em comissões, dado que o modelo de negócio difere da prática corrente no que toca às comissões", destaca Nélio Leão, CEO das Imovendo.

Acrescenta que "ainda existe muita incerteza quanto a uma subida das taxas de juro, que, a acontecer, terá de ser ou em julho e/ou em setembro de 2022, meses em que a comissão executiva do BCE se reúne com os governadores dos bancos centrais da zona euro, mas estima-se que esse aumento se possa situar nos 25 pb caso o mesmo ocorra".

As expectativas relativamente à compra e venda de imóveis no mercado, para o primeiro semestre, é de estabilização face ao último semestre de 2021, tanto nas zonas de Lisboa e Porto como fora destas duas grandes áreas metropolitanas.

Notícia

Planolare assume promoção

Grupo Omega inicia construção do Laranjeiras Luxury Apartments

O grupo Omega deu início à construção do Laranjeiras Luxury Apartments, na Foz do Douro, na cidade do Porto, com promoção da sua associada Planolare lda. O projeto é constituído por quatro pisos, com quatro apartamentos T0 e um apartamento T3 no edifício existente, assim como três pisos com dois apartamentos T4 e arrumos, sendo o quarto piso destinado à garagemnum total de sete apartamentos.

O Laranjeiras Luxury Apartments consiste na reabilitação e ampliação de um edifício existente e um novo edifício no lado poente do terreno

Com a assinatura do arq. Rodrigo Holzer e Brito, o novo empreendimento tem o apoio técnico da Omega em projeto e gestão de obra. Este projeto consiste na reabilitação e ampliação de um edifício existente e um novo edifício no lado poente do terreno.

"É um local privilegiado devido à sua localização calma e tranquila, tendo nas suas imediações todos os serviços necessários à vida do dia a dia, podendo essas deslocações ser feitas a pé. Localizada a 200 m da praia, tem ainda na proximidade o encantador jardim do Passeio Alegre, o local ideal para um passeio em família e usufruir da magnífica vista do Rio Douro", destaca José Carvalho, CEO do grupo Omega. Acrescenta que esta localização privilegiada permite desfrutar destes pequenos luxos, estando, no entanto, muito perto de todos os pontos importantes da cidade.

Segundo o responsável, o condomínio fechado e exclusivo Laranjeiras Luxury Apartments é um investimento adequado para a zona premium ribeirinha da Foz do Douro, uma das zonas mais emblemáticas da cidade do Porto. Apresenta um excelente design, espaços amplos, jardim e terraço. Este projeto é mais um dos muitos que o grupo Omega tem vindo a desenvolver ao nível da construção nova e projetos de engenharia, no Porto.

Breve

Lisboa e Porto com quebra de 60% no licenciamento

Lisboa e Porto verificaram uma forte quebra na atividade de nova promoção residencial. Em termos de número de fogos em carteira, ambos os concelhos tiveram uma quebra na ordem dos 60% face ao 1º trimestre de 2021.

Em termos de tipo de obra, Lisboa apresentou maior quebra na construção nova, -75%, ao passo que no Porto foi a reabilitação que maior quebra registou, -81%. Lisboa também regista menor atividade na reabilitação, -48%, e o Porto de igual forma nas construções novas, -30%: em Lisboa, a obra nova gerou 27% dos fogos e a reabilitação os outros 73%. No Porto, essas quotas são inversas, com a obra nova a representar 75% dos fogos e a obra de reabilitação 25%», de acordo com a Confidencial Imobiliário.

Verificou-se também uma perda de liderança nas intenções de investimento em Lisboa e Porto, dando lugar aos mercados limítrofes: Vila Nova de Gaia foi o concelho com maior volume de fogos em carteira no país, neste trimestre, totalizando cerca de 600 unidades distribuídas por 100 projetos, e Oeiras foi o segundo, com 500 fogos integrados em 40 projetos.

De referir que, no primeiro trimestre, em Portugal Continental, foram submetidos a licenciamento um total de 4200 novos projetos habitacionais, o que corresponde a um volume agregado de 9300 fogos. Esta carteira transpõe uma desaceleração na atividade de promoção imobiliária, por volta dos 20%, tanto no número de projetos como também em número de fogos face ao período homólogo.

Simplificando a gestão de condomínios

Consequência do uso indevido de uma fração

As frações autónomas destinam-se a um determinado fim, que tanto pode passar por habitação como por comércio, prestação de serviços, arrecadação ou garagem. No entanto, o fim a que cada fração se destina tem que respeitar o constante na respetiva licença de utilização emitida pela Câmara Municipal, de acordo com os regulamentos de construção e de licenciamento. Isto porque as características técnicas dos edifícios – designadamente do ponto de vista arquitetónico de construção, segurança e higiene – variam conforme a respetiva utilização.

De considerar ainda que o fim a que a fração se destina pode, também, constar no título constitutivo da propriedade horizontal nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1418.º do Código Civil. Havendo sido especificado o fim da fração, o condómino não pode dar-lhe um uso distinto daquele a que se destina, conforme determina o artigo 1422.º, n.º 1, al. c), do Código Civil.

A menção, no título constitutivo da propriedade horizontal, do fim a que se destina a fração permite que cada condómino satisfaça o direito de saber, antecipadamente e com rigor, qual o fim não só da sua fração, mas também das restantes. Esta situação previne que, mais tarde, os condóminos sejam surpreendidos com atividades suscetíveis de lhes perturbarem o bem-estar, como, por exemplo, a instalação de um café ou de um restaurante.

O fim a que cada fração se destina tem que respeitar o constante na respetiva licença de utilização emitida pela Câmara Municipal, de acordo com os regulamentos de construção e de licenciamento

Usos indevidos mais comuns

Já se percebeu que o fim a que a fração se destina tem por finalidade a proteção das relações entre condóminos e a proteção da própria propriedade horizontal, não sendo, por isso, permitido aos condóminos que, conforme a sua conveniência, utilizem as frações para outro fim. Mas vejamos quais são as situações mais comuns nos condomínios em que estas situações se verificam:

- Garagens/boxes onde habitam pessoas;
- Garagens ou parqueamentos transformados em espaço de arrumos com objetos que os condóminos não querem ter em casa (como lenha, garrafas de gás e outros pertences). Tal como no ponto anterior, esta situação é mais propícia quando na garagem existem boxes (espaço de estacionamento delimitados por paredes), onde apenas o proprietário sabe o que lá guarda;
- Atividades comerciais, como reparação de automóveis, lojas ou microindustriais nos espaços destinados a garagem;
- Dentro das frações para habitação, também se encontram por vezes atividades comerciais, prestação de serviços, artigos armazenados e outras atividades que diferem do fim para o qual a fração foi construída: única e exclusivamente pensado para habitação.

Cada condómino tem, assim, de usar o seu direito de propriedade, quer sobre as partes que lhe pertençam em exclusivo quer sobre as partes comuns, de modo a não prejudicar o direito de uso dos demais, nem a comprometer a segurança e o bem-estar da vida em condomínio.

Assim, quando o fim para o qual a fração se destina não é respeitado, o respetivo condómino deve ser notificado para cessar o uso indevido em curso e, caso a situação persista, deverá ser apresentada uma denúncia formal à câmara municipal, competindo ao seu presidente ordenar e fixar um prazo para a cessação dessa utilização indevida.

A rubrica Simplificando a Gestão de Condomínios é elaborada pela Loja do Condomínio (LDC) e tem publicação mensal

ldc loja do condomínio®
www.ldc.pt

Notícia

São João da Praça nasce da reabilitação de um edifício pombalino em Alfama

O bairro tipicamente lisboeta da Alfama continua a atrair um crescente número de promotores imobiliários para a reabilitação de edifícios antigos e o novo projeto residencial São João da Praça é um exemplo disso. O empreendimento está a nascer da recuperação de um edifício pombalino do início do século XIX e é um dos mais recentes lançamentos da consultora internacional Athena Advisers, em Lisboa.

Situado num dos locais mais antigos da capital, junto à Sé de Lisboa, e com vistas amplas sobre o Tejo, o projeto de renovação – da autoria do atelier Appleton & Domingos Arquitetos – irá trazer a este bairro tradicional nove apartamentos com tipologias T1, T2 e dois dúplex no último andar.

As áreas variam entre 60 e 124 m2 e os preços vão dos 500.000 aos 1.040.000 euros. Em abril iniciaram-se os trabalhos de construção e a entrega dos apartamentos está prevista para o último trimestre de 2023.

"Alfama é um bairro transformado e em transformação que tem a capacidade de atrair não só muitos turistas mas também um número crescente de residentes que se sentem fascinados pelo ambiente histórico, a autenticidade, os miradouros e a centralidade do bairro, mas querem viver numa casa com todo o conforto da vida moderna", refere Marta Salgado, consultora na Athena Advisers em Portugal.

O edifício São João da Praça tem uma localização ímpar, tornando-se uma boa opção tanto para habitação própria como para o mercado de arrendamento

Acrescenta que "o edifício São João da Praça oferece tudo isso numa localização ímpar, tornando-se uma boa opção tanto para habitação própria como para o mercado de arrendamento".

Ao mesmo tempo que proporciona elevados padrões de conforto, a renovação preserva a estética do edifício original e muitos dos elementos característicos da época. Exemplo de uma propriedade lisboeta do período Mariano – na transição do século XVIII para o século XIX – o projeto S. João da Praça irá manter as pinturas murais e os painéis de azulejos, conservando o seu património histórico e o caráter pombalino. Também nas escadas, os revestimentos serão restaurados e reaplicados.

Floreiras nas varandas são atração do Green Plaza Apartments

O verde das plantas será a grande atração do Green Plaza Apartments, um novo edifício habitacional com 56 apartamentos que no mês de abril começou a ser construído em Vila Nova de Famalicão, devendo estar concluído e pronto a habitar em junho de 2024.

A verticalização de plantas na fachada do Green Plaza Apartments, com floreiras em todas as varandas, permite a regulação natural da temperatura e da humidade. As plantas proporcionam a humanização do ambiente e têm um impacto na redução de ruídos. Em todas as varandas está incluído um sistema de rega automática.

O Green Plaza Apartments terá unidades das tipologias T1, T2 e T3 que formarão um prédio multifamiliar dominado pelo verde das plantas. Os preços oscilam entre os 149.500 e os 289.000 euros.

"Quem escolher o Green Plaza para morar irá viver num jardim vertical. Este empreendimento será um verdadeiro ecossistema em Famalicão", destaca Pedro Fernandes, diretor comercial da Medium, uma das agências que comercializam os imóveis.

O Green Plaza Apartments fica situado na Rua Lino José de Sousa Ferreira, na zona residencial de Talvai, na zona norte da cidade de Vila Nova de Famalicão

O Green Plaza Apartments fica situado na Rua Lino José de Sousa Ferreira, na zona residencial de Talvai, na zona norte da cidade de Vila Nova de Famalicão.

É um lugar tranquilo, servido por espaços comercias e diversos serviços e com acesso rápido à rede de autoestradas (A3 e A7) em direção a cidades como Porto, Braga, Guimarães, Póvoa de Varzim ou Vila do Conde, as quais são praticamente equidistantes em relação a Vila Nova de Famalicão.

"Famalicão é uma cidade muito bem localizada, com acesso a todos os serviços que uma família precisa, com parques verdes bem planeados e com impacto na qualidade de vida", afirma Pedro Fernandes, que já iniciou a comercialização dos imóveis.

O projeto de arquitetura do Green Plaza é da autoria do gabinete Trama Arquitetos, enquanto a promoção é da Competro – Investimentos.

Os apartamentos estão divididos em dois blocos de oito pisos, com garagem e lugares de garagem para cada apartamento e ainda uma sala para bicicletas. O projeto prevê eletrodomésticos nas cozinhas, ar condicionado, bombas de calor e caixilharias em alumínio em todos os apartamentos.

Breve

Projeto de 400 habitações junto à Marina de Lagos em venda

O Marina Park II tem um PIP aprovado com potencial para construir cerca de 400 apartamentos, além de uma área de retalho.

O departamento de development da JLL tem a comercialização exclusiva do Marina Park II, um projeto de promoção residencial de larga escala em Lagos, na região do Algarve, atribuído pela Interfundos. O projeto está em venda por 16,25 milhões de euros.

Projetado para uma área de intervenção com cerca de 73.000 m2 situada junto à Marina de Lagos (a um quilometro da Marina e a 2,5 quilómetros da Praça Gil Eanes, no centro da cidade), "o Marina Park II tem um PIP (Pedido de Informação Prévia) aprovado com potencial para construir cerca de 400 apartamentos, além de uma área de retalho, constituindo-se como uma excelente oportunidade para o reforço da oferta residencial de Lagos", refere Gonçalo Ponces, Head of Development da JLL.

O projeto prevê uma área total de construção superior a 51.000 m2, dos quais 49.520 m2 se distribuem por 16 lotes para desenvolvimento da componente habitacional, além de contemplar ainda 1600 m2 para retalho.

"A JLL está agora ativamente no mercado a captar investidores para desenvolver este empreendimento de grande dimensão na principal área de expansão daquela cidade algarvia, que tem também como argumento diferenciador os excelentes acessos à praia e a proximidade a diversos campos de golfe num raio de apenas 15 minutos de distância", acrescenta a consultora.

Ficha Técnica:
Edição e coordenação: Elisabete Soares
Paginação: Flávia Leitão
Periodicidade: Quinzenal