

Imobiliário, Arquitectura & Construção

- Planear de raiz para o futuro: novos materiais e técnicas aumentam protecção contra fenómenos meteorológicos extremos
- Avelino Oliveira, presidente da Ordem dos Arquitectos: “Se a construção for de boa qualidade, temos outros níveis de segurança”
- Patrícia Barão, presidente da APEMIP: “Temos de ter casas a preços que as famílias possam comprar e arrendar”

Edição

JL
JORNAL DE LEIRIA

CONSTRUÇÕES - ARMINDO PEREIRA, LDA.





VARANDAS DE AZEMEL I & II



T2 E T3
2 min. do centro da Batalha



Conforto, Localização e Qualidade de Vida!

-  Acabamentos modernos
-  Estacionamento privativo
-  Lazer e segurança
-  Batalha / Leiria



934 087 071
938 367 035





Índice

- 04** Betão, pedra e madeira: construir hoje para o clima de amanhã
- 08** E depois da Kristin? É preciso repensar materiais e ordenar o território
- 12** Opinião Ivo Santos: Habitação em Leiria: crescimento sustentado ou crise silenciosa?
- 14** Avelino Oliveira, presidente da Ordem dos Arquitectos: “Se a construção for melhor planeada, teremos outros níveis de segurança”
- 18** Quando sustentabilidade se transforma em ferramenta de trabalho
- 22** João Pedro Begonha, director-geral da Associação Portuguesa dos Comerciantes de Materiais de Construção (APCMC): “A instabilidade geopolítica no Médio Oriente tem impacto nos custos da energia e de transporte”
- 24** Obras públicas: esperado crescimento superior a 3%, com mais concursos que execução
- 28** Construtores propõem cursos nas escolas profissionais para combater falta de mão de obra
- 31** Habitação mais acessível dá alento a um mercado com preços a galopar
- 32** Fernando Almeida Santos, bastonário da Ordem dos Engenheiros: “A não decisão custa muito dinheiro a Portugal”
- 34** Interiores: quanto de nós tem a nossa casa?
- 36** Patrícia Barão, presidente da APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal: “Não concordamos que profissionais de outro sector possam intermediar imóveis”
- 38** Um banco, um paço, um moinho e um estádio, a arquitectura que marca Leiria
- 40** Mobiliário urbano constrói cidades mais inclusivas e funcionais

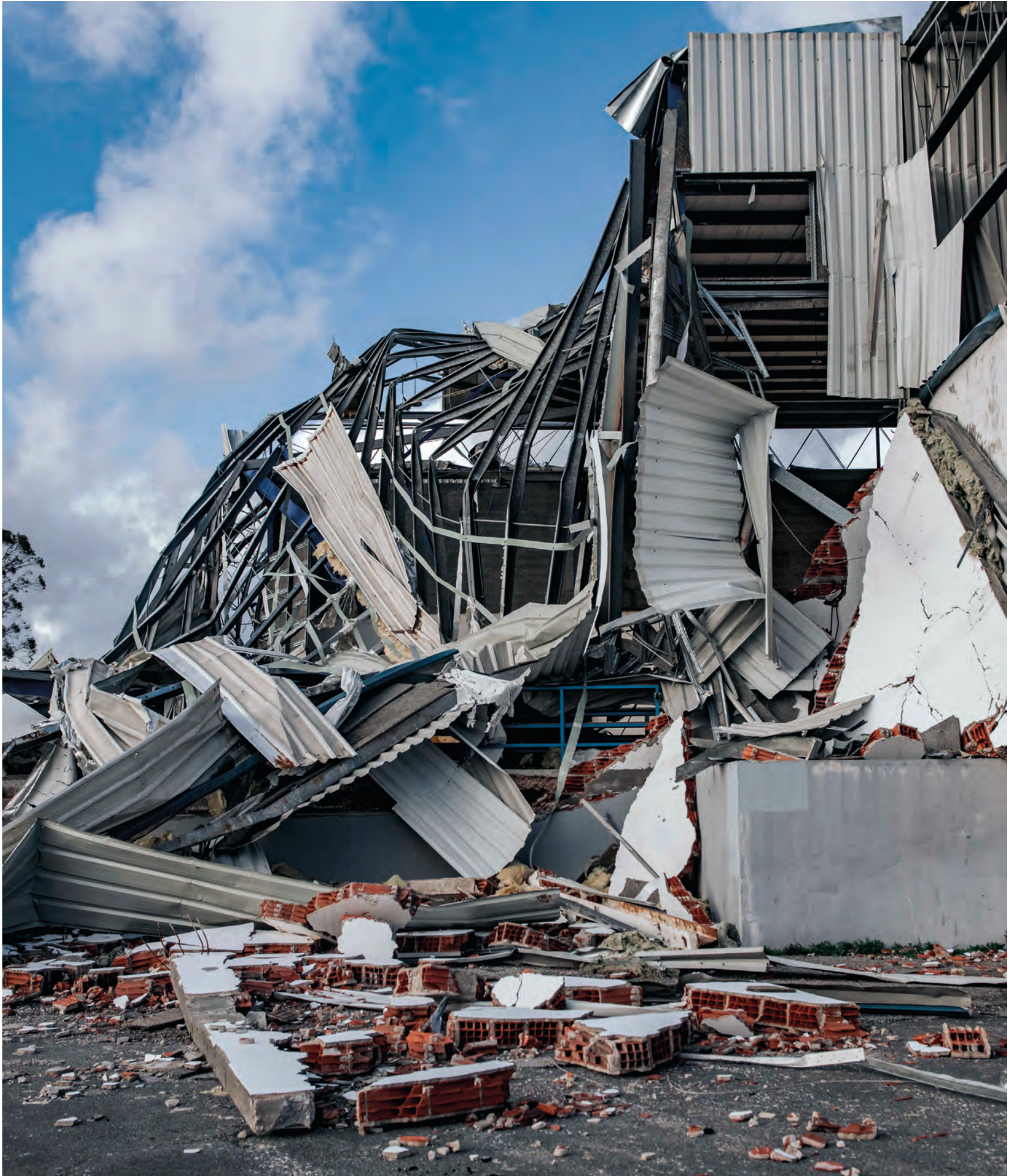
Ficha técnica

Edição: Jorlis - Edições e Publicações, Lda. **Director-interino:** Cláudio Garcia
Redacção: Alexandra Barata, Daniela Franco Sousa, Inês Gonçalves Mendes, Jacinto Silva Duro, Paula Sofia Luz **Serviços Comerciais:** Cláudia Mendonça, Lúcia Alves, Rui Pereira
Paginação: Isilda Trindade, Rita Carlos
Impressão: FIG, Indústrias Gráficas, SA **Tiragem:** 15.000
N.º de Registo 109980 **Distribuição:** Jornal de Leiria, de 30.04.2026

Editorial

Uma lição para o futuro?

Em cada crise há oportunidades de desenvolvimento. A depressão Kristin, e o comboio de tempestades ao longo do mês de Fevereiro, colocaram no topo da agenda o tema da protecção civil em contexto de catástrofe, que passa, também, pela construção e ordenamento do território. Há uma lição a aprender para o futuro? O debate não começa numa folha em branco. Novos materiais e técnicas são já uma realidade que garante maior protecção contra fenómenos meteorológicos extremos. Para o presidente da Ordem dos Arquitectos, o maior problema do País é a falta de planeamento. Com um aviso: construção de boa qualidade traz outros níveis de segurança. Ouvimos também o bastonário da Ordem dos Engenheiros alertar para a utilidade de um levantamento das infraestruturas críticas na defesa e segurança do Estado e da sociedade. Já o director-geral da Associação Portuguesa dos Comerciantes de Materiais de Construção sublinha o impacto da instabilidade geopolítica no Médio Oriente nos custos da energia e do transporte e a nova presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal aponta o desequilíbrio entre a oferta e a procura como causa para a falta de habitação: surgem 25 mil casas novas por ano no mercado, mas são necessárias 70 mil. Projectos de habitação acessível estão, entretanto, a nascer por iniciativa dos municípios, enquanto o modelo de cooperativas procura, igualmente, opções com custos controlados. Medimos o pulso ao mercado, onde o sector das obras públicas cresce, mesmo com falta de mão de obra e constrangimentos relacionados com o preço-base dos concursos. Destacamos, ainda, as preocupações de sustentabilidade, eficiência energética e defesa do meio ambiente que integram a generalidade dos projectos, tendo em vista a urgência de reduzir a pegada ecológica. Nas cidades, as soluções de mobiliário urbano promovem hoje áreas mais inclusivas e funcionais. E, dentro de casa, uma oferta diversificada e com vários segmentos de preço permite actualmente utilizar o design de interiores para planear em vários patamares de orçamento - e, tão ou mais importante, ao gosto de cada um.



Betão, pedra e madeira: construir hoje para o clima de amanhã

Planeamento A passagem da tempestade Kristin revelou fragilidades que eram evitáveis. Arquitectos e engenheiros da região de Leiria explicam quais os materiais e técnicas que podem tornar a construção mais resistente face às alterações climáticas

Jacinto Silva Duro

jacinto.duro@jornaldeleiria.pt

O comboio de tempestades de Janeiro e Fevereiro deixou um rasto de estragos na região de Leiria e ainda hoje se contabiliza as perdas de equipamentos, interrupções de laboração e danos em habitações.

Mas a destruição trouxe também como lição que grande parte do que ruiu não nasceu de uma solução de engenharia nem teve acompanhamento técnico na concepção e na execução. Resumindo, o que colapsou foi a improvisação. A questão que se impõe agora é a de saber como construir e como reabilitar, que novos materiais e técnicas de construção devem ser aplicados para minimizar o impacto de fenómenos meteorológicos adversos e da alteração climática.

Arquitectos e engenheiros da região ensaiam algumas respostas.

No mês passado, durante a conferência *Leiria: Economia, Risco e Resiliência* no rescaldo da tempestade Kristin, Ricardo Duarte, docente do Politécnico de Leiria, meteu o dedo na ferida e apresentou uma análise crítica sobre as vulnerabilidades do edificado industrial e habitacional, defendendo que a engenharia deve abandonar os modelos reactivos e passar a projetar com base no “pior cenário possível”.

Para este especialista, a percepção pública sobre o lar e o local de trabalho tem de mudar “drasticamente”. A fábrica não é apenas um “casulo”, mas o escudo protector de todo o capital produtivo. “O imóvel onde está a funcionar o negócio é um dos activos mais importantes que temos na empresa. Não é só a máquina que lá está a laborar. Aquelas máquinas têm de estar protegidas”, afirmou.

A arquitectura específica escolhida para os edifícios pode acarretar consequências sérias e, neste capítulo, Ricardo Duarte alertou para o perigo das modernizações meramente estéticas que ignoram a física dos ventos. Um dos exemplos mais flagrantes na tempestade Kristin, ilustrou, foi o uso de platibandas, as populares placas de revestimento aplicadas em pavilhões industriais, para lhes dar um ar mais actual. “Não podemos pensar que estamos a modernizar a nossa construção dando uma pintura e colocando esse revestimento para parecer bonito. As platibandas foram como uma vela que apanhou o vento e provocou muito mais estragos do que se não tivessem estado lá”, explicou.

A análise feita pelo Politécnico de Leiria no terreno, nas semanas seguintes às tempestades, revelou um padrão claro. A engenharia de cálculo resistiu, mas a improvisação foi fatal. “Tu- >>>

PUBLICIDADE

SOLAR FOTOVOLTAICO SISTEMAS SOLARES BOMBAS DE CALOR AR CONDICIONADO AQUECIMENTO CENTRAL SISTEMAS DE VENTILAÇÃO AQUECIMENTO A BIOMASSA REGULAÇÃO E CONTROLO

ESPECIALISTAS EM SOLUÇÕES DE CONFORTO

DESDE 1984 >>>
+ de 40 anos de dedicação

macolis

leiria ★ coimbra ★ viseu ★ lisboa ★ paris

www.macolis.pt @macolis

do aquilo que nasceu de uma solução de engenharia e teve acompanhamento na sua concepção e na sua execução, resultou. Mas os telheiros ou aquela pala criada sem acompanhamento técnico destruiu-se e foi destruir aquilo que estava bem feito”, lamentou.

Ricardo Duarte partilha, por isso, “detalhes salvadores” que “deveriam constar em qualquer manual de boas práticas industriais”. O docente explica que edifícios com janelas em lados opostos permitem que o vento entre e saia, equilibrando a pressão interna e evitando a “explosão” dos telhados, enquanto vãos num só lado fazem com que o vento fique preso e levante coberturas.

O engenheiro alertou também que vidros de cinco milímetros em fachadas envidraçadas têm uma espessura insuficiente para a nova realidade climática.

Em resumo, o docente afirma que a engenharia é uma profissão de confiança pública e o território de Leiria deve usar o conhecimento adquirido na sequência da passagem da tempestade Kristin para adoptar soluções duradouras que garantam que, na pró-

”
Os telheiros ou aquela pala criada sem acompanhamento técnico destruiu-se e foi destruir aquilo que estava bem feito
Ricardo Duarte

xima tempestade, “janelas se partam”, mas os negócios e as famílias permaneçam seguros.

Não menosprezar os materiais naturais

O betão, a pedra e a madeira surgem como resposta natural quando se questiona a arquitecta de Leiria Marlene Salgueiro sobre os materiais e técnicas que melhor dotam a construção nova de armas para enfrentar fenómenos meteorológicos extremos, sejam elas as inundações de Janeiro e Fevereiro ou as vagas de calor que alguns climatólogos já antecipam para o próximo Verão.

“Trabalho em espaços de interior, mas sempre me interessei muito por novos materiais e técnicas construtivas”, começa por dizer, deixando uma visão que alia a robustez à funcionalidade e harmonia. A combinação de betão com pedra e madeira, aliada a coberturas planas ou ajardinadas, é a solução que defende há anos.

“O betão continua a ser uma solução resistente e duradoura, capaz de enfrentar condições adversas”,

sublinha, acrescentando que essa robustez deve ser acompanhada por boas escolhas de isolamento interior.

As coberturas planas ou ajardinadas têm, na sua perspectiva, uma dupla função. Por um lado, integram os edifícios na paisagem e ajudam a estabilizar as temperaturas interiores, funcionando como isolamento natural e, por outro, contribuem para absorver parte da água da chuva, atenuando o impacto da precipitação intensa.

O isolamento térmico é outro ponto que a Marlene Salgueiro considera essencial. Paredes bem isoladas e caixilharia com vidro duplo ou triplo reduzem a dependência de sistemas de climatização, mantendo o calor no Inverno e contrariando o sobreaquecimento no Verão.

A reutilização da água da chuva completa o quadro de soluções que a arquitecta propõe. A água recolhida pode ser aproveitada na rega ou em sistemas como os autoclismos, configurando “uma resposta simples e eficaz” em períodos de seca prolongada.

“Estas soluções permitem construir casas mais preparadas para as alterações climáticas, mais eficientes e mais

PUBLICIDADE

Galhispo

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO
Caranguejeira | Leiria

Tubagens e Acessórios | Máquinas e Ferramentas
Tampas F.F e Galvanizadas | Canais de Drenagem
Isolamentos | Impermeabilização | Material p\ Cofragem
EPI's | Material Elétrico | Redes e vedações | Tintas

WWW.GALHISPO.PT

DEWALT STANLEY POLITEJO SOUDAL ULMA SOPREMA
TYROLIT kränzle doka HITACHI KNAUF NORTON

ARICOP
Associação Regional dos Industriais
de Construção e Obras Públicas de
Leiria e Ourém

A ASSOCIAÇÃO AO SERVIÇO DA CONSTRUÇÃO
NA REGIÃO DE LEIRIA

Alvarás de construção e certificados IMPIC
Processos de destacamento e cartões BTP (França)
Apoio técnico à atividade
Formação profissional certificada pela DGERT
Rede de parceiros com condições exclusivas

Se ainda não é nosso associado, contacte-nos e conheça todas as vantagens!

Av. Marquês de Pombal, Lt.7 - 1.º Piso
2410-152 LEIRIA
T. 244 825 528
M. 967 877 212
www.aricop.pt
geral@aricop.pt

confortáveis ao longo de todo o ano”, conclui.

A resposta começa ainda na fase de projecto

Helder Gonçalves, administrador da empresa Bilt Engenharia e Construções, aponta os betões de elevada durabilidade, revestimentos impermeáveis de alto desempenho e caixilharias com classificação elevada de estanquidade ao ar e à água como prioritários para minimizar o impacto de fenómenos meteorológicos adversos no caso da construção nova.

Do ponto de vista técnico, este engenheiro sublinha a importância de soluções de drenagem eficazes, tanto nas coberturas como nos espaços exteriores, e da correcta inclinação e dimensionamento das superfícies. “A concepção estrutural deve também considerar acções extremas de vento e precipitação, cada vez mais frequentes”, alerta. Às técnicas e materiais convencionais, Helder Gonçalves acrescenta as soluções baseadas na natureza, de que são exemplo as coberturas verdes e pavimentos permeáveis, como instrumentos relevantes na mitigação de inundações e no controlo do escoamento superficial.

Quanto à resistência às vagas de calor, tal como a outros fenómenos meteorológicos adversos, o engenheiro defende que a resposta começa ainda na fase de projecto. A orientação do edifício e a protecção solar passiva, por meio de palas ou vegetação, são os primeiros recursos a considerar. Nos ma-

teriais, explica, a aposta deve recair em sistemas com bom isolamento, como o ETICS ou soluções adequadamente especificadas pelo interior ou exterior. A ventilação natural cruzada é apontada como estratégia fundamental, complementada, quando necessário, por sistemas mecânicos eficientes. O administrador da Bilt destaca ainda a relevância dos sistemas de climatização de baixo consumo e das energias renováveis, em particular dos painéis fotovoltaicos.

Quanto à requalificação do edifica-

do já existente, as mesmas soluções são em grande medida aplicáveis, mas com adaptações. “A reabilitação exige sempre uma análise cuidada do edifício existente, nomeadamente ao nível estrutural e das patologias presentes”, refere. A substituição de caixilharias, a melhoria das coberturas e a aplicação de isolamento térmico estão entre as intervenções possíveis, embora frequentemente condicionadas pela compatibilidade com os sistemas construtivos originais e por limitações físicas e regulamentares.

“Com uma abordagem técnica rigorosa, é perfeitamente possível melhorar significativamente o desempenho térmico, hídrico e estrutural do edificado existente”, assegura.

Acima de tudo, para Helder Gonçalves, o factor crítico para minimizar o impacto de fenómenos meteorológicos adversos, tanto na construção nova como na reabilitação é a antecipação. “Projetar e intervir hoje com base nas condições climáticas que já estamos a observar e que tenderão a intensificar-se no futuro.”

PUBLICIDADE

AOC
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

**PROJETOS ÚNICOS
REQUEREM UMA
EMPRESA ÚNICA.**

RETAILHO INDÚSTRIA HABITAÇÃO
SERVIÇOS LOGÍSTICA ESCRITÓRIOS

apcer ISO 9001 IONet QUALITY SYSTEM CE

www.grupoao.com

”
A reabilitação exige sempre uma análise cuidada do edifício existente, nomeadamente ao nível estrutural e das patologias presentes
Helder Gonçalves

E depois da Kristin? É preciso repensar materiais e ordenar o território

Futuro Que lições ficam depois da tempestade? Os especialistas acreditam que o desordenamento do território tem de ser rapidamente travado

RICARDO GRAÇA



Paula Sofia Luz
redacao@jornaldeleiria.pt

“Se tivéssemos respeitado o território, se tivéssemos planeado, quando construímos, as consequências não teriam sido estas”, considera a arquitecta Helena Veludo, quando olha para os efeitos da tempestade Kristin - e para o comboio de tempestades que se lhe seguiram, provocando estragos imensos no edificado da região.

“Muitos de nós, que trabalhamos neste meio, já há muitos anos que alertamos para a construção irregular em leito de cheia, nas cotas baixas, embora eu seja mais preocupada com as cotas

Praia da Vieira: “Na zona velha, os lotes são na perpendicular do mar - que é o que a legislação diz. Aí os edifícios são pequenos e, sim, levaram um grande abanão, na frente, perderam umas telhas, mas as construções estão lá. Na zona nova a destruição é completamente diferente”

altas”, sublinha a arquitecta. “Nós sabemos dos perigos todos: sabemos do leito de cheia (mas como as últimas foram há 100 anos as pessoas nunca viram e pensam que não acontecem), sabemos das consequências das alterações climáticas, mas por mais que falemos, as pessoas não acreditam. A não ser quando vem uma tempestade destas, ou outro evento”, adverte.

“Se tivéssemos respeitado o ordenamento do território, desde as espécies que plantámos, à forma como implantámos o edificado, tudo teria sido diferente”, considera Helena Veludo, que utiliza como exemplo um caso muito concreto, o da Praia da Vieira,

no concelho da Marinha Grande, por onde entrou a tempestade Kristin: “se repararmos, entre a zona Velha e a zona Nova, aquilo que aconteceu é radicalmente diferente. Na zona velha, os lotes são na perpendicular do mar - que é o que a legislação diz. Aí os edifícios são pequenos e, sim, levaram um grande abanão, na frente, perderam umas telhas, mas as construções estão lá. Na zona nova a destruição é completamente diferente”.

Helena Veludo já ensinou Protecção Civil, anda há (muitos) anos a reflectir sobre os erros que vê à sua volta, e sobre as consequências que daí advêm. “Se é reserva ecológica, não é para cons-

truir. Se são terrenos de fácil infiltração, a mesma coisa. Assim como em terrenos de máxima inclinação, ou linhas de cumeeira, não se constrói. Porque quando construímos, já se percebeu o que acontece”. A propósito, aponta como exemplo duas construções da cidade de Leiria que encaixam nesse enquadramento, feitas em zonas altas: o Leiria Shopping e o Instituto Politécnico de Leiria. “Eu não estou a dizer que não se pode construir aí, estou a dizer que não deve”, enfatiza.

“Uma das maiores machadadas que damos no território é essa, de não respeitar o solo, não o entender. No caso do IPL, por exemplo, podia muito bem destamponar toda aquela zona da cumeeira, que é onde tem os estacionamento, para que a água pudesse ser absorvida”.

As irregularidades têm o condão “de nos tornar muito mais vulneráveis perante qualquer fenómeno”, sublinha a arquitecta, que alimenta muitas conversas sobre esta dualidade: metade do ano em inundação e metade do ano em seca.

“O Estádio nunca deveria estar ali”

Helena Veludo mora na zona do Estádio Municipal de Leiria. E por isso, na manhã de 28 de Janeiro, sofreu (como tantos habitantes) os efeitos devastadores do vento, ao mesmo tempo que concluía sobre o que já falou tantas vezes: “o estádio nunca deveria estar ali, no meio de uma zona residencial”. Recorda a quantidade de caleiras, reclamações, chapas diversas que voaram por toda a parte. Recorda que, nos anos 80, “os espanhóis mudaram toda a escala local, o que lhes permitiu aquilo que nós chamamos aceleração urbana. Ou seja, que a cidade tenha, igualmente, em todos os espaços, a mesma oferta de equipamentos e serviços, e passaram para a ordem periférica, o que é regional, ou o que é nacional. “Ora, um equipamento como o estádio, que é de escala regional, deveria estar fora do aglomerado”. O exercício pode fazer-se também com outros equipamentos. Mais uma vez, Helena recorre à sua própria experiência: “quando eu saí de casa, naquela manhã, não havia um único equipamento público a

funcionar, porque todos tinham sido afectados. Era o estádio, era a piscina, era o mercado, era a rodoviária. E o mercado, por exemplo, acabou de ser recuperado...”

A arquitecta aproveita ainda para fazer referência aos materiais que estão a ser utilizados nesses equipamentos - “altamente contundentes”. “A dimensão daquilo que nós estamos a fazer, não só dos equipamentos, dos edifícios, à escala regional e local, tem que ser respeitada também. Porque tem consequências, não só na sua agregação e no seu habitar do território, como consequências reais, directas, no dia a dia de todos nós. Uma coisa é uma chapa pequena, numa moradia, por exemplo, outra coisa é uma chapa que pode levar vinte carros ou trinta, de uma vez”.

Helena Veludo recorda a importância dos planos estratégicos, criados por toda a Europa a partir dos anos 80, mas na sua maioria mal construídos: “muitos são planos com objectivos a curto prazo, copiados do sector privado. E não é disso que nós precisamos”, conclui.

Habitação dispersa e com outros fins

“Eu tenho que estar preocupado com o território que vou deixar aos meus filhos, aos meus netos, e ter em conta o que foi que os meus avós me deixaram: que território é esse, como funcionava, quais as suas dinâmicas. E isso está completamente esquecido”. O arquitecto Ricardo Camacho tem passado os últimos três meses em vistorias aos edifícios danificados pela tempestade Kristin, no âmbito da bolsa de profissionais disponibilizada pela Ordem dos Arquitectos. Há muito que este especialista (responsável pelo colégio da sustentabilidade do ambiente construído na OA) alerta para um esquecimento dessas vivências, com impactos reais no presente e no futuro. “A forma como temos habitação dispersa, em que rapidamente habitação passa a armazém e armazém passa a negócio - numa dinâmica muito particular da geografia em Portugal, é propícia a efeitos como os que tivemos”.

O (des)ordenamento do território assume, para este arquitecto, um domínio central na discussão. Mas, para >>>

PUBLICIDADE

 CAIADO

onde
há
energia

50
ANOS
1974 - 2024

Distribuidor de Material Eléctrico

+351 244 819 918 geral@caiado.pt

Leiria (Sede) • Lisboa • Marinha Grande • Alcanena
Figueira da Foz • Alcobaça • Pombal • Ourém

www.caiado.pt



RICARDO GRAÇA



RICARDO GRAÇA



além desse, temos outros problemas que ali entroncam: “quando agora as pessoas andavam desesperadamente à procura de telha para repor os seus telhados, percebeu-se (de novo) que não havia padronização. Existiam 50 tipos de telhas diferentes, que depois não encaixavam umas nas outras. Além disso notou-se uma descontinuidade entre as telhas que foram produzidas há 50 anos e as que são produzidas hoje. Isto é uma ineficiência total do sistema construtivo”, adverte. E por isso volta sempre ao exemplo do Japão, onde tal não acontece, onde se constrói a pensar (no máximo) em 50 anos. “Em Portugal não, constrói-se para uma vida eterna, uma casa sólida para 100 ou 200 anos. No entanto, os materiais não têm essa durabilidade. E daqui a 50 anos já não vou encontrar os materiais para substituir, no caso de ter de responder a um evento como este”.

“Imagine se em vez de 50 tipos de janelas, por exemplo, tivéssemos um ou dois tipos. Teria sido muito fácil, nesta

”
Se tivéssemos respeitado o ordenamento do território tudo teria sido diferente
 Helena Veludo

altura, repor as que foram danificadas. E imediatamente tínhamos antecipado o que foi a segunda e terceira vaga de tempestades”. Porque muita da degradação que aconteceu nos edifícios está relacionada com a exposição, nomeadamente à chuva, na sequência da Kristin. O vento destapou, e depois foi a chuva que adensou tudo aquilo com que hoje as pessoas estão a sofrer nas suas habitações. E será que já aprendemos, nestes meses, como fazer diferente e prevenir os efeitos num evento próximo? Camacho acredita que não. Porque todo o *modus operandi* que seguiu à tempestade mostra que “as pessoas continuam a repor da mesma forma, com os mesmos materiais. Portanto, um novo fenómeno vai fazer exactamente a mesma coisa, provocar os mesmos estragos”. O arquitecto entende que ainda é possível corrigir a direcção, nomeadamente com a circularidade dos materiais, e com uma mudança de paradigma. “Muitas destas construções afectadas são excessivas. A maioria das pessoas só precisa de uma casa e não de mais três barracões à volta, o que uso para ter o carro, o outro para estender a roupa, o outro para meter entulho”. Nessa equação entra também “a nossa capacidade de adaptabilidade”: “é importante apostar numa consciência cívica, logo nas escolas, para que as pessoas possam responder de forma mais tranquila e mais segura à passagem de uma tempestade, por exemplo”. Ricardo Camacho lembra muito do que tem assistido, no norte da Europa, a propósito da guerra - “fala-se imenso na possibilidade de um *blackout* energético ou de uma invasão militar. E as pessoas estão a ser preparadas para isso”.

Ricardo Camacho considera que “temos de ser muito claros sobre quanto é nos custa, aos cidadãos, a falta de proactividade por parte das autoridades, em responder às dificuldades”. “Continuamos completamente inope-

”
A forma como temos habitação dispersa é propícia a efeitos como os que tivemos
 Ricardo Camacho

rantes”, afirma o arquitecto, para quem uma tempestade como a que assolou a região deveria ser o bastante para “a valorização dos ecossistemas, na cadeia de valor de tudo aquilo que fazemos no nosso território”. “Mas isso não está a acontecer. A lógica continua a ser completamente extractiva, e não de complementariedade e de integridade. Não fazemos parte do ecossistema, só o exploramos”, enfatiza, ele que vê uma necessidade urgente de criar instrumentos de interacção entre o público e o privado: onde é colocado o investimento, como, e de que forma”. Já que no que respeita ao Estado, está convicto de um rotundo falhanço, que começou na (falta de) protecção e se prolonga na resposta. “O que o Estado está a fazer é financiar o sector privado, à espera que seja ele a fazer”, conclui.

PUBLICIDADE

LAVANDARIA self-service **ABERTO TODOS OS DIAS DAS 7H00 ÀS 22H00**

SABÃO AZUL

lavagem

secagem

MARINHA GRANDE SERVIÇO COMPLEMENTAR DE ENGOMADORIA

MARINHA GRANDE Rua das Portas Verdes, Ed. Estrela, Lote 8, Loja J (junto ao Talho Santos)
 LEIRIA Est. M. Grande - Rua dos Mártires, n.º 31 (junto ao corte da Esc. Domingues Sequeira)
 Email: sabaoazulss@gmail.com . Telm.: 910 736 040 . www.washstation.com.pt

LERROY MERLIN

PRO

JUNTOS ENTRE PROFISSIONAIS

+ de 1.800M² de
área de construção

- Entrega com grua
- Entrega em obra
- Recolha de entulho
- Aluguer de ferramentas e/ou equipamentos

Visite a LEROY MERLIN
Materiais de Construção Leiria



leroymerlin.pt

LERROY MERLIN



OPINIÃO

Habitação em Leiria: crescimento sustentado ou crise silenciosa?



Ivo Santos

Neste texto, abordaremos temas sensíveis que impactam a vida de todos: o mercado imobiliário no concelho de Leiria. Veremos dados sobre a evolução do mercado e as principais medidas do governo para dinamizar o setor.

É importante ser claro e, para alguns, polémico: em Portugal, obter informações precisas sobre valores de venda é uma tarefa difícil. Embora sejam públicas, essas informações têm um custo e estão arquivadas nas conservatórias, gerando confusão tanto entre profissionais quanto entre leigos. Os serviços imobiliários *online* que oferecem “avaliação gratuita” baseiam-se apenas nos valores de venda anunciados nos portais. Embora isso mostre tendências, não revela o valor final de venda, o tempo médio ou a “taxa de desconto” – a diferença percentual entre o valor anunciado e o valor efetivamente vendido. Apenas algumas entidades realizam essa análise com rigor adequado e a um custo elevado. Entre 2017 e 2026, o valor de apartamentos novos e usados mais do que duplicou, enquanto o valor médio das moradias cresceu 52% para as usadas e 58% para as novas. A taxa de desconto permanece abaixo de 10%, revelando que, enquanto o valor cresce, a margem de negociação se mantém baixa, indicando uma alta procura. Isso significa que quem vende detém uma posição forte na negociação, com menor margem para descontos. Além disso, não há tendência de queda nos preços ou na demanda, pois o valor médio de venda não diminuiu. Todos sentimos a dificuldade de acesso à habitação: altos valores de compra, a necessidade de contração de crédito hipotecário, a inflação, o aumento dos juros, o custo de vida, a escassez de mão de obra e as burocracias demoradas contribuem para uma realidade complexa e desafiadora.

Será que as medidas apresentadas no orçamento de estado nos vão ajudar a resolver esta complexidade? Vejamos as principais:

Iva a 6%; IMT agravado a não residentes; afastamento do AIMI para habitações arrendadas; redução de IRS a senhorios/inquilinos; isenção de mais valias na habitação própria permanente ou habitação secundária. A redução do IRS de 25% para 15% para senhorios incentiva proprietários com imóveis desocupados ou segundas habitações a entrar no mercado de arrendamento, onde uma maior oferta tende a resultar em preços mais acessíveis. A isenção de mais-valias, se o reinvestimento for destinado ao arrendamento acessível, é igualmente interessante, pois promove o reinvestimento em habitação. No entanto, permanecem dúvidas sobre essas medidas. O tempo e a aplicação delas revelarão a sua eficácia. Pessoalmente, apresento algumas reservas: a cada legislatura, “navegamos à vista”, focando mais na busca por votos do que outras valores. A habitação, como um bem de primeira necessidade, e diante das crónicas escassezes habitacionais, necessita de uma política com visão de médio a longo prazo e de incentivos mais estáveis; um projeto imobiliário demora de 3 a 5 anos ou mais a ser desenvolvido, contudo, se a cada mudança de governo as leis mudam, qual é o incentivo real para quem pretende investir? As medidas aplicadas até à data têm um alcance limitado e ainda não resolveram as questões estruturais. Serão essas novas medidas suficientes? Precisamos ir além? Existe maturidade política para resolver essas questões fundamentais? Afinal, todos, de direita, esquerda ou centro, necessitam de casas para viverem.

Director e formador da Hallstar

		Apartamento										Moradia									
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Preço de Venda/m ²	Média	Novo	1001€	1775€	1829€	2200€	2345€	2324€	2277€	2297€	2941€			1050€	1264€	839€	1614€	1796€	1641€	1792€	
	Usado	788€	887€	993€	1094€	1222€	1453€	1591€	1680€	1976€	715€	735€	846€	833€	926€	1153€	1197€	1186€	1380€		
Taxa de Desconto	Média	Novo	-3,0%	-5,0%	-6,3%	-8,4%	-6,3%	-4,7%	-6,1%	-4,3%	-1,8%			-3,1%	-0,8%	-4,7%	-6,3%	-5,8%	-3,5%	-5,1%	
	Usado	-8,0%	-6,0%	-5,9%	-5,6%	-5,7%	-5,9%	-6,6%	-7,1%	-4,6%	-9,0%	-8,0%	-6,8%	-7,2%	-7,1%	-6,2%	-7,5%	-7,6%	-6,4%		

PUBLICIDADE

Sofas 5 Estrelas
Design & Conforto

facebook.com/sofas5estrelas

Estrada de Leiria - Centro de Negócios Maper, Loja G, Embra
2430-350 MARINHA GRANDE
Tel. 244 560 803 · Tm. 917 544 063 · E-mail: estofogil@gmail.com

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

A MRF TEM TUDO O QUE PRECISA
PARA A SUA OBRA DESDE 1982

WWW.MRFERREIRA.COM

Rua António Oliveira, N.º 8
2500-916 Caldas da Rainha

262 830 010 | 963 663 635
info@mrferrreira.com

MRF
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Ser PRO traz-lhe muitas vantagens

Assessor PRO

Conte com o apoio de um colaborador especializado que o ajudará sempre que precisar. Este apoio passa por aconselhamento gratuito e personalizado e, para os clientes com cartão Clube LEROY MERLIN PRO, 10% de desconto no Pack Projeto.



Garantias

Aluguer de carrinha

Afinação de cor
(centro de cor)

Presença de norte
a sul do País

Corte de madeira

Entregas no próprio dia
com camião grua em obra
na região de Lisboa

Crédito/
Conta corrente

Recolha de entulho

Aluguer de ferramentas
e/ou equipamentos

Formação
e eventos

LEROY MERLIN
PRO

JUNTOS ENTRE PROFISSIONAIS

Saiba mais em
leroymerlin.pt

Tel. 211 944 944

LEROYMERLIN



Avelino Oliveira Presidente da Ordem dos Arquitectos alerta para a importância de uma construção com mais qualidade e diz que o maior problema no país é a falta de planeamento

“Se a construção for melhor planeada, teremos outros níveis de segurança”

Paula Sofia Luz
redacao@jornaldeleiria.pt

Enquanto representante da Ordem dos Arquitectos, numa altura em que na região de Leiria a construção foi tão abalada por uma tempestade, que lições é que podemos tirar daí?

Acho que a lição é comum, desde o arquitecto ao cidadão. Aqui o principal está nos destinatários dos serviços dos arquitectos e dos outros actores, que são as pessoas - que vivem nas casas. Nós temos que construir com qualidade, construir bem. E essa qualidade tem diferentes níveis: tem que ser bem planeada, se está numa cidade tem de ser homogénea, que promova a vida em conjunto, ao ponto de nos dar aquele conforto necessário, térmico, acústico, e além disso tem que nos dar segurança.

Foi o que nos falhou, sobretudo a segurança?

Aquilo que estes eventos nos ensinam é que se a construção for melhor planeada, se for de boa qualidade, temos outros níveis de segurança. Mas de um momento para o outro, um aviso com menos de 24 horas de antecedência, as pessoas depararam-se com uma coisa imprevista, que era para entrar lá em cima no Minho, e afinal entrou aqui no litoral.

Mas se tivéssemos uma construção melhor, com mais segurança, os efeitos da tempestade teriam sido diferentes?

Obviamente que se nós fôssemos o Japão (que está habituado a fenómenos extremos) ou o Canadá, resistiríamos melhor. Mas para mim essa não é a questão essencial. Essa coloca-a a outro nível: como é que determinadas tipologias de edifícios foram afectadas,

É preciso também mudar o paradigma, apoiar as cooperativas, apostar em áreas como a habitação para a classe média com preços acessíveis, preservando o investimento e a capacidade de retorno do investimento de quem está a lidar com o problema

”

quando não poderiam ser. Porque é desagradável que as pessoas sintam os seus telhados a voar, que sintam as suas casas a abanar. Outra coisa diferente é o quartel dos bombeiros, o interface de transportes, coisas que são essenciais para o próprio funcionamento do socorro e para a continuação da vida. Essas é que não podem ser tão frágeis. Porque têm de ser encarados como equipamentos públicos de matriz crítica, ou seja, que tenham que ter uma qualidade reforçada para resistirem a essas coisas “banais”. Os bombeiros não podem estar na circunstância de ter que socorrer ao seu próprio quartel e socorrer as pessoas.

Isso é válido para os edifícios escolares, também, e outros?

As escolas, os pavilhões gimnodesportivos, as zonas de protecção, numa situação ainda mais catastrófica, têm de ser pontos de abrigo. Os grandes equipamentos públicos têm de ter segurança reforçada e têm de ter qualidade.

E do que tem presenciado, na resposta pós-tempestade, parece-lhe que existe já essa consciência por parte das organizações?

Eu gostava de dizer que sim, mas não consigo. Pode ter contribuído para ganharmos alguma consciência mas infelizmente nós estamos num mundo de memória de peixe. Depois de passar a tempestade, daqui por uns meses já ninguém se lembra disto. Eu acho que vai ficar alguma coisa e algum contributo, mas não estou muito convencido de que isso tenha sido verdadeiramente a lição, a funcionar como aprendizagem para responder muito melhor nas próximas vezes.

Por onde é que deveríamos começar,



FOTO CEDIDA PELA ORDEM DOS ARQUI



nesse foco de segurança dos edifícios?

Julgo que a articulação multinível das diferentes escalas de intervenção é onde está a grande dificuldade. E que talvez ainda não tenhamos percebido todos que precisamos de trabalhar o território em escalas de planeamento e de necessidades, nessa dimensão multinível que permitiria uma muito melhor capacidade de resposta.

E como é que isso se faz?

Os municípios, por exemplo, responderam logo na primeira hora porque é a eles que compete. Merecem os nossos louvores. As CIM (Comunidades Inter-municipais) tentaram responder na medida do possível. As CCDR (Comissões de Coordenação e desenvolvimento Regional) também. Mas depois, as três em conjunto, não formam uma peça uniforme. Isso quer dizer que a dimensão multinível não está a funcionar bem. Se não fosse assim, não era preciso entrar aqui uma estrutura de missão especial. E foi.

E ainda assim não está a ser fácil acudir a tanta necessidade...

Exacto, continuam a subsistir problemas. Nós (OA) disponibilizámos centenas de arquitetos para ir para o terreno. Perto de três centenas. E muitos já estão a trabalhar, no apoio às populações.

Quantos existem, ao todo, em Portugal?

Somos 23 mil activos, no total existem cerca de 30 mil.

Sente que a a arquitectura é uma profissão que ganhou projecção nos últimos anos?

Desde o final do século XX, início do século XXI, a arquitectura sempre foi muito respeitada no mundo. Mas em Portugal demorou mais até conseguir essa afirmação. Agora é que as pessoas começam a reconhecer que afinal nós temos uma área de excelência para o mundo, e a reconhecer o valor que tem a arquitectura portuguesa.

Porque tem uma dimensão de responsabilidade social inerente?

Claro. Nós fazemos edifícios para as pessoas habitarem. A nossa profissão está no topo do interesse público. Inclusive nós temos que ter a responsabilidade civil naquilo em que que actuamos. Significa que a nossa actividade impacta na vida das pessoas. Obviamente que o que nós fazemos é de interesse público. E por outro lado também é de serviço público, como atesta por exemplo esta bolsa de técnicos que disponibilizámos.

Que grandes desafios enfrenta hoje um arquitecto?

São muitos. Desde logo o de construir com sustentabilidade, com respeito pelos valores ambientais e com capacidade de promover valor económico. Ou seja,

continuamos a ter que fazer coisas que as pessoas entendem como agradáveis, esteticamente enquadradas, com bom desenho, mas ao mesmo tempo com uma grande preocupação em todos os sistemas e em todos os materiais para que correspondam àquilo que são os desígnios do mundo. Porque os sistemas construtivos estão a mudar.

Está a referir-se às alterações climáticas, que impactam muito no vosso trabalho?

Não é só. Ao mesmo tempo estamos a lutar contra uma situação de cenário de crise na construção, cenário de crise na habitação, pressão urbanística muito grande, e até, em alguns momentos, alguma desvalorização da profissão. As pessoas acham que vão a um programa qualquer, a um sítio qualquer, ou então que comprem num catálogo perfeito e é só mandar fazer. Estamos num mundo algo confuso. Se calhar se fizessem isso noutras áreas, como do direito ou da saúde, já teriam maiores preocupações.

Qual é a maior responsabilidade que sente?

Nós estamos a desenhar os edifícios onde vivem os nossos pais, os nossos filhos, os nossos familiares, onde colocamos todos os nossos bens e por isso temos que ter muito cuidado quando o fazemos. Repare, eu na minha vida profissional já vou aí na quarta geração de ferramentas que uso. Comecei por desenhar os projetos à mão. Depois passaram a ser a computador, depois de computador passaram a ser modelos tridimensionais, e agora já apanhamos a inteligência artificial.

Como é que a OA perspectiva que se consegue resolver o problema da habitação em Portugal?

Não resolvemos de forma rápida. No-meadamente quando nós somos deficitários em habitação, desde logo de matriz social, acessível, de custos mais baixos. E nessa, o Estado, durante 20 anos, distraiu-se. Não fez praticamente nenhuma. E agora está a tentar recuperar - mas isso demora tempo. Essa oferta é importante porque nós temos das mais baixas taxas de oferta de habitação pública na Europa. E isso prejudica-nos até porque estamos a ser um país muito procurado em termos de habitação.

Mas essa é apenas uma parte do problema...

A segunda dimensão é esta: nós temos que aproveitar melhor aquilo que é o nosso património edificado. Ou seja, há muita casa vazia. Claro que isto mete com os assuntos da propriedade privada, e por isso temos que ser cautelosos.

Mas temos também muita casa vazia que é pública. Poderia estar no mercado de arrendamento? >>>

Sim, mas o problema maior é que os proprietários não colocam muitas dessas habitações no mercado de arrendamento. Mas aqui entram as políticas públicas. Por um lado, tem que se auxiliar quem tem interesse em estar no arrendamento de longa duração. Porque, a certa altura, vimos no arrendamento de curta duração um negócio fantástico para os proprietários. E estamos a tardar também em ter medidas um bocadinho mais duras para resolver o assunto.

Nós não podemos ser promotores do arrendamento de curta duração quando temos um enorme problema no arrendamento de longa duração. E sim, temos que avançar com ajudas públicas também no arrendamento.

E no que respeita à construção, que passos é preciso dar para resolver o problema da habitação?

Eu creio que construir habitação é muito crucial. Mas penso que é preciso também mudar o paradigma, apoiar as cooperativas, apostar em áreas como a habitação para a classe média com preços acessíveis, preservando o investimento e a capacidade de retorno do investimento de quem está a lidar com o problema.

Perfil
Um arquitecto filho de engenheiro

Avelino Oliveira, 56 anos, natural do Porto, é arquitecto há 30 anos. Filho de um engenheiro civil, habituou-se desde cedo ao universo da construção e da habitação, dedicando-lhe a sua tese de doutoramento. Integrou a primeira geração de estudantes Erasmus, fundou o seu próprio gabinete, e envolveu-se sempre no interesse colectivo da classe. Já integrara vários órgãos da Ordem dos Arquitectos, mas em 2023 assumiu a presidência. É um nome incontornável nas questões da mobilidade urbana em Portugal, tendo sido secretário executivo da Área Metropolitana do Porto, onde coordenou áreas de Planeamento e Mobilidade. Foi também administrador não executivo da Sociedade de Transportes Coletivos do Porto.

Isso tem de ser possível. Na minha opinião, políticas de habitação que contribuam para ultrapassar o problema da habitação, só estão visíveis nos últimos três governos. E na verdade, nos últimos cinco, seis anos. Quando o problema já estava de uma forma que já não tínhamos tempo de o resolver a curto prazo.

Lembra-se de tomar consciência disso, em conjunto com outros arquitectos?

Claro que sim. Os arquitectos começaram a discutir o tema muito cedo, porque rapidamente percebemos que um dos nossos mercados de trabalho emergente já no pré-pandemia, na passagem do período pré-pandemia para o pós-pandemia, ia ser a habitação. Pelas necessidades que estariam a existir.

Quando olha para o país vê vários retratos antagónicos, na habitação? Para além da pressão imobiliária em Lisboa e Porto, que outros problemas identifica?

É sempre a questão do ordenamento do território, do planeamento. O problema da habitação não é só do Porto e Lisboa. Um casal jovem tem problemas em Pombal, em Leiria, em Braga, em Coimbra...o nosso problema transversal é um bom

planeamento, desde logo a redução da dependência do automóvel. Nós não podemos continuar a desenhar cidades que estejam feitas para o automóvel.

O que temos de fazer, então?

Temos que fazer mais concentração urbana, porque isso significa que estas cidades de média dimensão provavelmente poderão ter capacidade de cozer melhor os seus tecidos urbanos e até juntarem mais capacidade construtiva. Não digo que tenham todas que verticalizar, ou seja, construir mais em altura, mas direi que tem que haver mais concentração urbana e menos urbanização difusa. Um dos problemas de que houve nesta catástrofe foi nós encontrarmos aqui um território que tem uma tendência de urbanização difusa. Temos casinhas aqui e acolá, todas ligadas com cabos de electricidade e comunicações. E então se falarmos da componente industrial, ainda me preocupa mais. Nós temos que ter complexos industriais que eles próprios sejam mais resilientes onde as empresas tenham capacidade de desocupar e funcionar de forma eficaz e não polvilhar o território com pequenas coisas.

PUBLICIDADE



R&L

HOMEFIX
REPARAÇÕES DOMÉSTICAS

- Pinturas;
- Reparações gerais;
- Reparações de telhados;
- Montagem de móveis;
- Montagem de eletrodomésticos;
- Pequenas instalações elétricas;
- Montagem de portas, portões e automatismos;
- Aplicador autorizado BAUTER.

+351 915 666 222
+351 917 469 975

reparacoes.homefix
reparacoes.homefix@gmail.com



FRACTUS

Painéis SIP
Conceção - Construção

www.fractus.pt
Alvará nº 102120 - PUB



O MELHOR TERRAÇO DE LEIRIA

APARTAMENTO T3 NO CORAÇÃO DA CIDADE

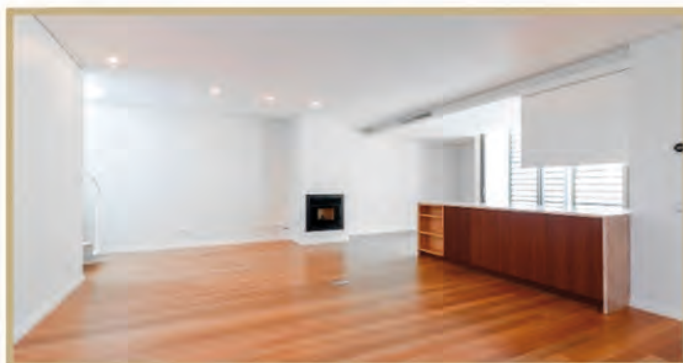
T3 de luxo junto ao Estádio de Leiria,
com 327m de área bruta², rooftop de
111m² com jacuzzi e vista para o castelo.

Sala e cozinha em open space, 3 WC,
cozinha equipada BOSCH e
acabamentos premium.

Climatização completa, domótica e
garagem para 2 carros.

Localização central com excelentes
acessos. Possibilidade de permuta.

Valor de venda: 690.000€



Cada agência é jurídica e financeiramente independente. Cardeira & Costa - Sociedade de Mediação Imobiliária - AMI 15521

CENTURY 21
Cardeira & Costa



967 419 658



PME líder'25



excelência'22



Quando sustentabilidade se transforma em ferramenta de trabalho

Ambiente Desde a fase de projecto até à construção dos edifícios, incluindo escolha de materiais, todo o processo está hoje pensado de forma a garantir maior sustentabilidade, não só económica mas também ambiental

Daniela Franco Sousa

daniela.sousa@jornaldeleiria.pt

Desde a arquitectura dos edifícios, passando pela construção e pela escolha dos materiais, todo o processo está hoje desenhado de modo a dar resposta a necessidades de eficiência energética e preservação do meio ambiente. Aliás, as próprias instalações e formas de produzir das empresas do ramo da construção, e não só, estão cada vez mais preparadas para laborar deixando a mínima pegada carbónica possível.

Sustentabilidade não pode ser um fardo

Carlos Batista é presidente do Conselho de Administração da Tecnorém, fundada em 1989. A construtora emprega hoje 435 funcionários tendo alcançado, em 2024, um volume de negócios na ordem dos 55,4 milhões de euros, que em 2025 subiu para 102,6 milhões de euros.

“Cada vez mais, as directivas europeias e demais legislação associada

nos encaminham para a construção de um sector mais sustentável. Desde os requisitos na fase de arquitectura, com a selecção preferencial de materiais, cuja avaliação do ciclo de vida já seja uma realidade, ao desempenho energético final dos edifícios, o sector da construção começa a sofrer grandes mudanças”, constata Carlos Batista.

“Esta transposição e visão direccionada para a preservação do ambiente é necessária, sobretudo num sector que representa grande parte da nossa economia. Contudo, também é preciso que essas directrizes prevejam a capacidade de resposta do mercado. Porque para um arquitecto seleccionar determinado produto, é preciso que o mercado seja depois capaz de o fornecer, a preços competitivos e com facilidade de implementação”, realça o responsável pela Tecnorém.

“Numa altura em que o sector está sobrecarregado com obras e prazos apertados, fazer cumprir estas metas torna-se uma dificuldade acrescida, cuja factura ninguém quer assumir num cronograma já apertado”, aponta o empresário, para quem “a sustentabilidade não pode ser um fardo imposto, mas sim uma ferramenta viável de trabalho”.

“Sem essa fluidez na cadeia de abastecimento, corremos o risco de criar projectos admiráveis no papel que são impossíveis de concretizar no terreno”, prossegue o empresário.

No caso da Tecnorém, são várias as formas através das quais a construtora se tem vindo a adaptar a estes critérios de sustentabilidade. “Através de uma actualização constante e procura de soluções que correspondam às exigências que nos são colocadas. Temos equipas especializadas nas diversas áreas que diariamente procuram actualizar-se. A subscrição de newsletters e associativismo são elementos-chave para nos mantermos actualizados, procurando depois completar o conhecimento com acções de formação, participação em congressos e webinars”, refere Carlos Batista.

“Aliado a esta dinâmica, recorreremos a parcerias estabelecidas ao longo dos anos, que acabam por nos conseguir auxiliar e encaminhar para a melhor solução. É desta forma que, muitas vezes, conseguimos transformar a complexidade legislativa numa vantagem competitiva, oferecendo aos nossos clientes a confiança a que os habituamos”, sublinha ainda.

Procura mais esclarecida e mais exigente

Também Pedro Santos, arquitecto da Marinha Grande, salienta que “a construção civil é indispensável na nossa vida, mas continua a ser um dos sectores que mais consome recursos e produz resíduos. Hoje, as necessi-

dades de eficiência energética e de preservação do ambiente obrigam a uma transformação profunda na forma como projectamos, construímos e escolhemos materiais”.

No entanto, salienta, “esta mudança enfrenta uma contradição: a pressão para construir rapidamente raramente é compatível com processos ideais de separação, reaproveitamento e valorização. Na prática, a urgência económica, os prazos de obra e os custos acabam muitas vezes por condicionar a escolha de soluções mais sustentáveis”.

O arquitecto observa que “esta realidade está a mudar a forma como pensamos a arquitectura, a construção e os materiais de construção, não apenas do ponto de vista técnico, mas sobretudo na vida das pessoas. Estes temas deixam de ser abstractos, quando se traduzem numa casa mais confortável, numa factura de energia mais baixa, em menos problemas de humidade e em decisões mais conscientes sobre o investimento feito na habitação”.

Ao mesmo tempo, entende Pedro Santos, “também o cliente está hoje mais informado e mais atento a estas questões. Chega muitas vezes ao processo com maior sensibilidade para o impacto ambiental das soluções adoptadas. Essa mudança está a influenciar o sector, porque obriga técnicos, projectistas e construtores a responder não apenas a exigências legais e técnicas, mas também a uma procura mais esclarecida e mais exigente”.

“Hoje, os projectos são obrigados a pensar melhor o conforto desde o início. A implantação da construção, a orientação solar, a entrada de luz natural, a ventilação, a protecção do calor excessivo no Verão e a capacidade de manter o calor no Inverno passaram a ser questões essenciais. Isto significa que a arquitectura já não deve preocupar-se apenas com a forma do edifício, mas com a forma como esse espaço vai ser vivido todos os dias”, prossegue o especialista.

Paralelamente, “construir bem tornou-se tão importante como construir. A qualidade dos materiais, do isolamento, das caixilharias, da cobertura e da própria execução em obra tem impacto directo no desempenho da habitação. Os materiais já não são avaliados apenas pelo preço inicial”, verifica Pedro Santos.

“Hoje, é crucial perceber a sua durabilidade, exigência de manutenção, impacto ambiental e o seu contributo para o desempenho da habitação. Quando estes aspectos falham, os efeitos sentem-se rapidamente: desconforto térmico, infiltrações, condensações, maior consumo energético e custos acrescidos >>>

MAIS DE 35 ANOS
A DISTRIBUIR INOVAÇÃO
SOLUÇÕES E CONFORTO

canalcentro®
soluções de climatização e canalização

VISITE-NOS EM
LEIRIA | LISBOA | LOULÉ
www.canalcentro.pt

de manutenção”, exemplifica o arquitecto.

Importa também reconhecer que “a habitação não precisa de depender sempre de um excesso de tecnologia para ser eficiente. Em muitos casos, tende a associar-se qualidade a um conjunto crescente de sistemas e equipamentos, quando a resposta pode começar por soluções mais simples: edifícios bem orientados, ventilação natural, boa protecção solar, materiais adequados e sistemas robustos e fáceis de manter”, acredita Pedro Santos, que deixa outra reflexão, que, na sua óptica, merece discussão própria. “Teremos sempre de construir de novo ou deveríamos olhar com mais atenção para a reabilitação do parque edificado existente, criando incentivos para este tipo de projectos?”

“No fundo, a sustentabilidade e eficiência na construção não dependem apenas do edifício acabado, mas de todo o processo que o envolve. O verdadeiro desafio está em criar edifícios mais confortáveis, duráveis, económicos na utilização e mais res-

”

O verdadeiro desafio está em criar edifícios mais confortáveis, duráveis, económicos na utilização e mais responsáveis na forma como consomem recursos

Pedro Santos

ponsáveis na forma como consomem recursos ao longo do tempo”, advoga o especialista.

Melhorar desempenho, começando pela empresa

Cesário Simões, director industrial da Sildoor, explica que a empresa de Leiria tem vindo a transformar a sua actuação, no sentido de se ajustar às necessidades de eficiência energética e preservação do meio ambiente, tendo integrado, ao longo de mais de 25 anos de actividade, várias normas que visam reduzir a pegada de carbono.

Ao longo dos últimos anos foi grande o investimento em painéis fotovoltaicos, cuja energia solar produzida responde a 70% das necessidades da Sildoor. Foi também adoptada iluminação LED e o processo de pintura, lacagem e envernizamento está todo ele assente em energia eléctrica, sem recurso a energia fóssil, observa o responsável.

Com 80% da produção canalizada para o mercado interno, e 20% comercializada no exterior, sobretudo em França, Luxemburgo e Moçambique,

Cesário Simões, refere que o crescimento do negócio ainda resulta da maior preocupação dos clientes com a boa relação qualidade-preço e menos com o compromisso assumido pela Sildoor com a preservação do meio ambiente.


À excepção da crise de 2011, o histórico da empresa tem sido de crescimento sustentado. Com uma equipa de 71 pessoas, fechou 2025 com volume de negócios acima dos 5 milhões de euros e espera terminar este com valor ainda maior. Se a crise trouxe alguma lição, foi a necessidade de diversificar artigos e, actualmente, a Sildoor produz e comercializa roupeiros, cozinhas, portas, também pisos flutuantes com vinil/spc e desenvolve projectos “chave-na-mão”, refere Cesário Simões. É esta variedade, qualidade e preço que continuam a captar clientes, nota o director industrial.

Cientes incentivados a partilhar responsabilidades

Detida pelo grupo Neuce, a Argatintas é uma empresa que conta com mais de 40 anos de actividade, que tem em

PUBLICIDADE

ARTEBEL É MAIS
+ INOVAÇÃO + CONFORTO + SUSTENTABILIDADE



ärtebel SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS EM BETÃO E BETÃO LEVE
T +351 236 949 180 . www.artebel.pt

Twitter Facebook LinkedIn Pinterest QR Code

Tecnologia ao serviço do seu **Conforto**



ECLICONTROL
engenharia de climatização

Ar Condicionado
Bombas de Calor
Ventilação industrial
Energias renováveis
Geotermia

Certif

Rua da Capela 111, Bairro das Almoinhas | 2415 - 302 Leiria
tel: 244 892 623 e-mail: geral@elicontrol.com www.elicontrol.com

Leiria uma fatia de mercado relevante, distrito onde reúne mais de 70 revendedores, incluindo lojas multimarca, explica Paulo Valverde, técnico comercial da Argatintas nas zonas Centro e Sul do País (parte do distrito de Castelo Branco, também os distritos de Leiria e de Santarém).

A operar no ramo das tintas desde 2005, Paulo Valverde verifica que a preservação do meio ambiente está entre as preocupações desta empresa, cujos produtos têm vindo a ser aperfeiçoados ao longo dos anos. A sensibilização das várias gerações, para o respeito pelo planeta, é outra das suas medidas, realça o técnico comercial, que lembra, por exemplo, uma das iniciativas realizadas junto de crianças na Associação Casa d'Árvore, localizada em Pedreanas, na cidade da Marinha Grande.

Além disso, a Argatintas publicou um manual de boas práticas, com o objectivo de sensibilizar os utilizadores das suas tintas e vernizes para uma utilização ecologicamente responsável, com vista à redução dos resíduos gerados.

“Há mais de 20 anos, a indústria de

Os painéis solares instalados na empresa respondem a 70% das necessidades energéticas da Sildoor
Cesário Simões

produtos de pintura passou, em grande parte, de produtos de revestimento à base de solventes para alternativas aquosas para o mercado de decoração, levando a uma menor emissão de solventes para a atmosfera (COV - Compostos Orgânicos Voláteis)”, realça a empresa. No entanto, “apesar de se usarem produtos de base aquosa, continuam a ser misturas químicas, e, portanto, embora a emissão de solventes para a atmosfera seja praticamente nula, existem outras vias de emissão (como por exemplo através da água) pelas quais estes produtos de pintura poderão criar problemas ambientais”, refere no seu manual de boas práticas.

Para a Argatintas é importante: comprar bem, reutilizar e reciclar.

No acto de compra, “dimensionar correctamente a área a pintar, peça ajuda no ponto de venda, verifique na embalagem qual o rendimento da tinta e calcule a quantidade necessária para o seu projecto”, sugere a empresa. No que toca à reutilização, a Argatintas lembra que “uma embalagem de tinta não aberta pode durar anos se for armazenada correctamente”

e recomenda que, “quando estiver a terminar o seu projecto, olhe para a lata. Se sobrar uma pequena quantidade de tinta, use-a”. Depois de terminado o projecto, se ainda sobrou uma quantidade de tinta considerável, armazene-a para retoques ou projectos futuros. Se não reutilizar a tinta que armazenou, ofereça a uma instituição ou a uma escola, ou partilhe nas redes sociais”, sugere ainda.

O manual apela ainda à reciclagem da embalagem: “Após a utilização, dê um destino correcto à embalagem vazia (ecoponto amarelo). Se é um profissional/ industrial contacte um operador de gestão de resíduos autorizado. As embalagens de metal e plástico recicladas podem ganhar uma nova vida”.

E lembra vários comportamentos a evitar “não coloque embalagens com restos líquidos de produtos nos contentores; não deite tinta (incluindo diluentes) nos esgotos domésticos e/ ou em cursos de água, inclusive ao limpar ferramentas de pintura; não abandone embalagens em locais não adequados (terrenos baldios, etc.)”

PUBLICIDADE

Apoio à reconstrução

Reconstruir começa aqui

Crédito para obras e recuperação de equipamentos e instalações.
Estamos consigo na recuperação.

 CAIXA DE CRÉDITO DE LEIRIA

244 848 058

(Chamada para rede fixa nacional)

www.caixacreditoleiria.pt

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Leiria, CRL
registada junto do Banco de Portugal sob o nº 5180

João Pedro Begonha Assumiu em Abril a direcção-geral da Associação Portuguesa dos Comerciantes de Materiais de Construção (APCMC), uma fileira que agrega quase 54 mil trabalhadores e 14 mil milhões de euros de volume de negócios. Fala da reconstrução pós-tempestades, escassez de mão-de-obra e os desafios da regulação europeia

“A instabilidade geopolítica no Médio Oriente tem impacto nos custos da energia e de transporte”

Jacinto Silva Duro

jacinto.duro@jornaldeleiria.pt

Acaba de assumir como director-geral da Associação Portuguesa dos Comerciantes de Materiais de Construção (APCMC). Quais são as metas mais urgentes a que se propõe no exercício deste cargo?

A APCMC é uma instituição bem estruturada, com projectos em andamento de apoio ao sector dos materiais de construção, que os está a implementar atempadamente e que tem uma metodologia de funcionamento interna que tem vindo a ser muito bem coordenada pelo anterior director-geral, o doutor José de Matos, desde há 41 anos. Diria que a meta mais urgente que possuo em mãos, tendo em contexto que estou em funções há relativamente pouco tempo, é inteirar-me de todos os dossiers que estão em andamento, em conjunto com a equipa da associação e com o doutor José de Matos, que se irá aposentar e que, generosamente, permanece na instituição para que esta transição seja suave. Eu diria que a meta mais urgente é fazer com que a APCMC continue a trabalhar normalmente, não obstante o ajuste ao nível da coordenação operacional. Futuramente, como não poderá deixar de ser, procurarei instituir o meu cunho pessoal em algumas áreas, mas isso virá com o tempo, sem precipitações, sem a procura de colocar rapidez e urgência nas minhas decisões e totalmente alinhado com a visão da Direcção desta instituição.

Como caracteriza, hoje, a fileira dos materiais de construção em Portugal, em termos de dimensão, emprego e volume de negócios?

No final de 2024, segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), operavam no ramo cerca de 10.700 empresas. Falar-se em empresas associadas ao comércio de materiais de construção, implica não esquecer que estamos a agregar uma grande diversidade de negócios como agentes de comércio por grosso de materiais de

construção diversos, minérios, metais, madeiras, equipamentos sanitários, ferragens, ferramentas, tintas, vidros e entramos também em alguns subsectores ligados à decoração de interiores como carpetes, tapetes, cortinados e revestimentos para paredes e interiores. Dos dados a que temos acesso via INE, o conjunto de negócios acima referido, empregava, no final de 2024, quase 54 mil pessoas, tendo atingido um volume de negócios na ordem dos 14 mil milhões de euros.

Qual o peso das empresas familiares e das PME neste universo? Estão a conseguir resistir à pressão das grandes

Perfil Da banca ao associativismo

A trajectória profissional de João Pedro Begonha, director-geral da Associação Portuguesa dos Comerciantes de Materiais de Construção desde Abril de 2026, começou na banca, onde integrou o Banco Espírito Santo entre 2004 e 2008, primeiro como assistente comercial e depois na gestão do segmento de médias empresas. Seguiu-se uma aproximação à esfera política: entre 2010 e 2012 desempenhou funções de assessor técnico na Assembleia da República, afecto às Comissões de Orçamento e Finanças e de Economia, Inovação e Energia, e entre 2012 e 2015 foi adjunto da Ministra da Agricultura e do Mar e, posteriormente, da Ministra do Ambiente e do Ordenamento do Território. O regresso ao associativismo empresarial fez-se em 2017, com a direcção-geral executiva da Associação Empresarial de Paços de Ferreira, transitando em 2019 para a Associação Empresarial de Penafiel, onde assumiu a secretaria-geral durante sete anos.

superfícies e das plataformas físicas e digitais?

Em maioria, em Portugal, grande parte das PME são familiares. O que podemos afirmar é que este sector está alinhado com essa realidade. Sim, as empresas nossas associadas têm tido um bom comportamento ao nível do negócio sustentável, sendo que o indicador de volume de negócios apresenta valores firmes e crescentes.

Como está a correr 2026 para a fileira?

O sector dos materiais de construção está ligado à construção de habitações e infra-estruturas, sejam elas privadas ou de investimento público. O presente ano está a correr com relativa normalidade, mas há factores que podem influenciar o negócio, sendo que o mais actual - a instabilidade geopolítica no Médio Oriente - tem impacto, directamente, nos custos da energia e de transporte, e se perdurar, teremos também influência nos custos de produção de alguns materiais, como o ferro, o alumínio, o cobre, o cimento e a cerâmica. Estes custos, que têm impacto no custo de obra, podem levar a reajustes de orçamentos passados em obras não concretizadas, entre outros. Todos estes factores e, principalmente a não resolução da guerra do Médio Oriente, podem levar a alguma instabilidade no sector em 2026. Apesar disso, neste ano e no próximo esperamos um crescimento das vendas de materiais de construção entre os 2% e os 3% em termos reais. Não temos expectativas de crescimentos maiores, porque temos o travão da falta de mão-de-obra, outro factor que está a atrasar a construção nova em Portugal.

O comboio de tempestades de Janeiro e Fevereiro gerou uma procura extraordinária de materiais, na região de Leiria. Houve ruptura de stocks, subida de preços, dificuldades logísticas?

A procura generalizada foi limitada a alguns produtos de coberturas, como te-

lhas, placas, lonas e chapas. Não existem problemas de abastecimento, salvo em produtos que hoje já não se produzem ou têm relativamente pouca aplicação. Sabemos que muitas das habitações e infra-estruturas afetadas possuíam materiais antigos.

O pico de procura já normalizou ou ainda se faz sentir?

Nos dias imediatos à tragédia, os comerciantes de materiais de construção foram absolutamente solidários e responderam imediatamente a pedidos de ajuda, mesmo durante os fins-de-semana, transportando para os locais identificados aqueles que foram considerados os produtos mais urgentes para colmatar a longa intempérie que não deu tréguas, infelizmente, durante semanas. Na APCMC, fizemos questão de fazer a ligação entre as entidades locais e os nossos associados, informando sobre as necessidades e os locais de entrega e respectivos contactos para operacionalizar a ajuda.

Os comerciantes da região Centro estão a conseguir dar resposta às obras de reconstrução?

Na fase em que nos encontramos, o maior desafio vai ser reparar não só as coberturas, mas também as estruturas dos pavilhões e armazéns que foram muito danificados. Estamos a falar de uma imensa área de estragos. Em muitos casos, apenas reparar as estruturas, não será possível. É mesmo necessário demolir ou desmontar e fazer de novo, o que além de ser mais complexo, exige engenharia, elementos estruturais específicos e recursos de mão de obra especializada, bem como equipamentos de montagem. São obras muito demoradas e vai ser impossível realizá-las todas ao mesmo tempo. Estamos perante um período de restituição da situação original que pode levar de meses a anos, sendo que acresce o contexto negativo de não haver mão-de-obra disponível na quantidade e qualidade pretendidas.

FOTO CEDIDA PELA APCMC

**Há jovens a entrar no negócio?**

Há e há toda uma geração jovem a dar continuidade aos negócios familiares, sendo que trazem toda a sua vontade, criatividade e novos conhecimentos que permitem tornar as suas empresas alinhadas com os melhores exemplos mundiais na fileira. A APCMC não pode deixar de estar presente neste ecossistema de renovação geracional, pelo que possui uma rede denominada de Young Merchants cuja adesão e informação detalhada pode ser consultada em: <https://www.apcmc.pt/apcmc-young-merchants/apcmc-young-merchants/>. A rede proporciona *networking* e troca de informações sobre as melhores práticas empresariais, sendo que a adesão tem sido um sucesso.

O mercado nacional está a responder às exigências de eficiência energética impostas pela regulamentação europeia?

Sim, o mercado nacional está a responder às exigências ao nível da eficiência energética. O tema da sustentabilidade dos materiais de construção é levado muito a sério por todo o sector pois há muita pressão dos promotores imobiliários para os temas da sustentabilidade, e naturalmente, uma consciencialização ambiental crescente ao nível de toda a cadeia de valor dos materiais de construção.

A burocracia nos licenciamentos de obras é um travão para o mercado?

A burocracia nos licenciamentos de obras é um travão para o mercado. Sendo a lei e os procedimentos transversais a todos, o facto é que notamos que há locais onde os processos de licenciamento são mais céleres do que em outros.

Daqui a dez anos, como imagina o comerciante de materiais de construção em Portugal? O modelo de negócio vai manter-se?

Daqui a dez anos, ou provavelmente ainda mais cedo, teremos certamente novas exigências que terão implicações no ramo de actividade e às quais este já se está a ajustar. Refiro-me ao Passaporte Digital dos Materiais de Construção, aos desafios relativos à sustentabilidade ambiental, que já é hoje muito levada a sério por todo o sector, inclusivamente pelos promotores imobiliários. A Comissão Europeia vai fazendo o seu trabalho de consulta à APCMC com vista a projectos preparatórios que estarão implementados a médio-longo prazo, como o cumprimento de metas relativas à eficiência energética de materiais, à possível reutilização dos mesmos, no âmbito da economia circular, e também relativamente à pegada de carbono, muito associada à proveniência dos materiais de construção, que implicam na poluição associada ao seu transporte. É um sector sempre em evolução, procurando ser inovador e sempre cumpridor das exigências que o mercado e as instituições governamentais e europeias emanam.

Obras públicas: esperado crescimento superior a 3%, com mais concursos que execução

Evolução Todos os indicadores mostram que o sector vive um bom momento. Contudo, lida também com a falta de mão-de-obra e a morosidade nos processos

Inês Gonçalves Mendes

ines.mendes@jornaldeleiria.pt

A execução de fundos comunitários, como o PRR ou o Portugal 2030, a par do investimento público são alguns dos indicadores que projectam um sector das obras públicas (quase) saudável, com uma perspectiva de crescimento mínimo de 3,3% e, no máximo, de 5,6%, segundo dados da AICCOPN - Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas.

As obras proliferam em prol da melhoria dos serviços públicos e, para o que resta de 2026, “esboça-se um quadro macroeconómico bem favorável”, considera José Luís Sismeiro, presidente da ARICOP - Associação Regional dos Industriais de Construção e Obras Públicas de Leiria e Ourém.

“Perspectiva-se um ano relevante para a actividade das empresas, num quadro de grande dinamismo de execução de projectos previstos no PRR e de reforço do investimento em habitação. O sector passa por uma fase muito positiva, competitiva e desafiante cuja evolução assenta, desde logo, na carteira de obras herdadas de 2025, resultado do elevado volume de concursos de empreitadas de obras públicas no âmbito do PRR, agora em fase de conclusão e do Portugal 2030”, detalha.

Apesar da perspectiva optimista, o sector lida também com os problemas comuns a toda a construção civil: a falta de mão-de-obra, qualificada e não qualificada continua a condicionar prazos, além do aumento do custo dos materiais. A estes, soma-se a demora nos processos de licenciamento.

“Segundo testemunhos de associados da ARICOP, boa parte dos concursos públicos têm ficado desertos, especialmente na construção, devido à falta de mão-de-obra e subida dos custos dos materiais. Ao pretender concorrer o empresário depara-se, bastas vezes, com orçamentos desactualizados (preços-base muito baixos) que nem sequer acompanham o aumento dos custos materiais. A principal consequência dos concursos desertos traduz-se em atrasos na execu-



RICARDO GRACA

ção de obras essenciais, levando a revisão do preço-base e lançamento de novo concurso”, relata o dirigente.

Não faltam exemplos na região destes casos. Em Porto de Mós, a requalificação do centro de saúde apenas avançou ao quarto concurso público. O primeiro apontava para um custo na ordem dos 700 mil euros e, com intervenções acrescentadas e aumentos nos materiais, o preço-base foi fixado nos 1,3 milhões de euros, à quarta tentativa.

Também na Batalha, a empreitada referente ao pavilhão de São Mamede chegou ao terceiro concurso, recebendo propostas que ultrapassavam largamente o valor base proposto, sem hipótese de ser adjudicado, episódios que se repetiram pela região.

Ainda assim, o crescimento desta área é propício ao aparecimento de novas empresas. “Os dados disponíveis apontam para um aumento das empresas dedicadas às obras públicas no distrito, comportamento análogo ao registado no País que, há alguns anos a esta parte, apresenta um aumento consistente. São vários os factores que explicam tal facto, desde logo o forte investimento público na execução de projectos ligados aos fundos comunitários que tem gerado uma procura elevada. Por outro lado, as alterações recentes nas regras da con-

**”
Até final do próximo ano, teremos crescimento do volume de negócios, mas com um desafiante cenário de fundo onde ressalta a necessária capacidade de adaptação à construção industrializada
José Luís Sismeiro**

tratação pública, como o aumento dos limites para os ajustes directos, facilitam o acesso de mais empresas a pequenos e médios contratos”, descreve José Luís Sismeiro, que prevê ainda um “aumento das empresas dedicadas às obras públicas no distrito”, comportamento análogo ao do país.

As exigências legais impostas às empresas que se candidatam a obras públicas, no âmbito da transparência de processos, podem, contudo, contribuir para o afastamento das firmas. Sismeiro exemplifica com normativos legais e administrativos que exigem, entre outras coisas, “requisitos de habilitação e capacidade técnica, exigências financeiras e caucões, o uso obrigatório de plataformas electrónicas”.

Defende uma revisão em alguns aspectos no Código dos Contratos Públicos, nomeadamente o alargamento dos prazos mínimos de apresentação de propostas ou a definição de prazo de apresentação de erros e omissões constatados nas peças dos procedimentos, em consonância com o prazo de resposta do dono de obra a pedidos de esclarecimentos.

No futuro, perante o crescimento previsto, o presidente da ARICOP reitera que, “segundo as previsões dos especialistas, o sector da construção civil e obras públicas em Portugal apresenta

perspectivas de acentuado crescimento já em 2026 e nos anos mais próximos, alavancado pelo investimento público e, como já foi mencionado, pela execução de fundos comunitários, PRR e Portugal 2030. Esse aspecto, conjugado com a procura de habitação, permitirá concluir que, pelo menos até final do próximo ano, teremos crescimento do volume de negócios, mas com um desafiante cenário de fundo onde ressalta a necessária capacidade de adaptação à construção industrializada e a adequada gestão de recursos humanos como factores determinantes para o sucesso das empresas”.

Legislação continua a precisar de “construção”

As empresas dedicadas às obras públicas são o motor de uma actividade que visa o bem público, orientadas por uma legislação que procura garantir a transparência, concorrência e boa gestão do dinheiro público.

Carlos Conceição, CEO do Grupo Nov - Engenharia & Construção, acredita que são regras “fundamentais” para assegurar o cumprimento rigoroso de todo o processo, considerando que “há espaço para ir mais longe”.

“Uma das matérias mais sensíveis é a definição do preço-base: quando o >>>



PUBLICIDADE

fluxoterm

AO SEU LADO
COM SOLUÇÕES
EFICIENTES

www.fluxoterm.com

- ✿ Redes de Refrigeração Industrial
- ✿ Sistemas de Ventilação
- ☞ Climatização Industrial
- ☞ Gestão Técnica
- ☀ Energia Solar
- 🔧 Manutenção
- 💧 Redes Hidráulicas

244 749860 · geral@fluxoterm.com

valor fixado pela entidade adjudicante não acompanha os custos reais do mercado, o concurso fica mais vulnerável a falta de propostas, propostas inviáveis ou pedidos posteriores de reequilíbrio. Por outro lado, reduzir a burocracia documental, reforçar a qualidade dos projectos antes do lançamento do concurso e dar maior previsibilidade à revisão de preços, sobretudo em contratos longos e tecnicamente complexos é fundamental”, sugere o empresário.

Para o responsável, o sector está numa fase de “forte dinamização” em Portugal, realçando que, em 2025, “foram lançados mais de 7.000 concurso de empreitadas de obras públicas, num valor global de 10.041 milhões de euros”. Porém, “muitas obras e concursos não significam automaticamente que o sector esteja bem”.

“Significa que existe procura e carteira de investimento, depois de vários anos de quebras significativas nas obras públicas. A boa fase só é completa quando essa procura se traduz em execução, margens sustentáveis, prazos cumpridos e capacidade empresarial para responder. Continua a haver muitas fragilidades: há um desfasamento relevante entre os concursos lançados e os contratos

Autarquias correm contra o tempo Alteração ao Código dos Contratos Públicos é animadora

No passado dia 16 de Abril, foi aprovado em Conselho de Ministros a alteração ao Código dos Contratos Públicos (CCP). Nas novas medidas, é permitido ao Estado contratar de forma mais “ágil, eficiente e transparente, garantindo simultaneamente a concorrência, a legalidade e boa administração”. Entre as decisões mais animadoras para o sector, está a elevação dos limiares para a consulta prévia e ajustes directos ou a desburocratização de procedimentos, aliviando encargos para entidades adjudicantes e operadores económicos. Para Nuno Almeida, vereador da Câmara Municipal da Batalha, estas medidas ajudam a “eliminar alguma burocracia” que atrasa processos mas, ainda assim, as dificuldades em adjudicar obras vão persistir. Com a tempestade Kristin a provocar estragos, esta autarquia prevê “lançar sete ou oito obras a

mais de vias de comunicação e de edifícios” inesperadas e está numa “corrida contra o tempo” para colocar as obras na rua. O vereador relata que até nas consultas preliminares, que antecedem o lançamento do concurso público, se deparam com empresas que não aceitam as empreitadas. “Dizem que não dão o valor, que o raio de acção não é o deles ou que estão ocupados com serviço daí a seis meses a um ano”. Numa questão de meses, continua, a variação dos custos dos materiais tem provocado uma revisão de preços mais regular. “Não sabemos como vai responder o mercado”, confessa. Também José Luís Sismeiro refere que a aprovação destas novas regras criou uma “forte expectativa” no sector e, entre outras coisas, permitirá a “aplicação da taxa reduzida de IVA de um modo mais abrangente em matéria de construção de edifícios para habitação”.

celebrados, com excessiva demora nos procedimentos, o que mostra que nem todo o investimento anunciado, avança com a rapidez desejada para todos os envolvidos”, sublinha.

Para os próximos anos, o empreendedor vislumbra perspectivas “positivas, embora continuem exigentes”.

O volume de investimento público previsto, associado aos fundos comunitários, deverão sustentar este crescimento, o que permitirá “valorizar mais a capacidade de execução, especialização técnica, gestão de risco, cumprimento ambiental e produtividade”. “A digitalização e a industrialização ganharão peso não apenas como inovação, mas como necessidade fundamental operacional. O risco é termos investimento disponível, mas não capacidade para traduzir investimento em obra executada à velocidade necessária. Com formação, modernização dos processos e estabilidade regulatória, o sector pode viver um ciclo estruturalmente mais forte. Se estes problemas que são bloqueios, persistirem, continuaremos com muitos anúncios e concursos, mas menos execução. E o País precisa de execução”, alerta.

PUBLICIDADE

CASTELHANO E FERREIRA
A formular o seu espaço.

SOLUÇÕES GLOBAIS PARA ESPAÇOS DE TRABALHO

Transformamos ideias em soluções à medida com qualidade e profissionalismo.

- PAINÉIS ACÚSTICOS
- DIVISÓRIAS
- PAREDES MÓVEIS
- MOBILIÁRIO

Zona Industrial da Barosa
Travessa dos Petigais, S/N - 2400-835 - Leiria

www.castelhano-ferreira.pt
geral@castelhano-ferreira.pt

ENTRE EM CONTACTO
☎ +351 244 830 100
(chamada para a rede fixa nacional)

LG LOPES & GOMES
SOCIEDADE ANÓNIMA

CONSTRUÇÕES METÁLICAS E METALOMECÂNICA

TÜVRheinland CERTIFIED
Management System
ISO 9001:2008
ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007
www.tuv.com
ID 9105055027
EN 1090-2 - EXC3
Cert. n.º 0035-CPR-1090-1.00459.TÜVRH.2013.001

PHAE lider

www.lopesegomes.pt

Zona Industrial Casal do Cego
Covinhas - Marrazes
Apartado 218 - 2416-903 Leiria

Telefone: 244 830 620
e-mail: geral@lopesegomes.pt

A casa de banho.



Há casas de banho e casas de banho. As da Roca contam com o melhor *design* e a mais recente tecnologia para oferecer soluções sustentáveis e de qualidade, bem como para garantir a melhor experiência no espaço de banho de qualquer projeto.

Saiba mais em roca.pt

Roca



Construtores propõem cursos nas escolas profissionais para combater falta de mão de obra

Trabalhadores Faltam recursos humanos, sobretudo especializados. Os empresários sentem que sobram arquitectos e engenheiros na medida em que faltam técnicos para a construção

Paula Sofia Luz
redacao@jornaldeleiria.pt

Quando em Janeiro de 2021 (há cinco anos), a ARICOP (Associação Regional dos Industriais de Construção e Obras Públicas da região de Leiria e Ourém) enviou ao Governo um grito de alerta sobre a escassez de mão de obra, o problema não tinha ainda a dimensão que hoje tem. Mas já nessa altura aquela estrutura empresarial o considerava grave. O envelhecimento dos operários da construção civil revelava-se problemático, e desde então tem vindo a escalar.

Em Março deste ano, um estudo da Manpower Group revelou dados preocupantes: em Portugal, 83% dos empregadores do sector da construção admitem dificuldades em encontrar os profissionais de que necessitam. O número situa-se 12 pontos acima da média dos da maioria dos sectores de actividade (71%), apenas atrás da hotelaria e restauração.

Numa região muito marcada pela construção civil, os empresários vão soando aflições, já que sem mão de obra não conseguem o almejado crescimento.

Na mesma ocasião em que escreveu ao Governo e à Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, a ARICOP criou uma academia “para incentivo e formação de jovens com vista ao desempenho de funções na área da construção, com a parceria com os serviços do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) de Leiria”. Mas a RAMP - Construction Academy, especializada na formação de jovens para o sector da construção, não tem bastado para resolver o problema. Mesmo com várias actualizações, como a versão ‘Summer RAMP’, cuja primeira edição decorreu em 2024, permitindo o contacto de jovens estudantes com o contexto de trabalho em obras de construção, durante as férias escolares.

Por diversas ocasiões, os dirigentes da ARICOP insistem, nas suas intervenções públicas, na necessidade de “repor essa realidade no currículo do ensino básico, nomeadamente através de disciplinas como “trabalhos oficinais””.

O problema da falta de mão de obra só não é (ainda) mais dramático porque o sector tem-se alimentado da imigração.

A tábua de salvação imigrante

Gerson dos Santos veio para Portugal há dois anos e logo na primeira semana na região de Leiria conseguiu trabalho. No Brasil, de onde nunca tinha saído até 2024, era operador de máquinas numa pedreira, no estado de Minas Gerais. “Tinha meses muito difíceis. Quando a minha mulher ficou grávida do nosso segundo filho, comecei a pensar em emigrar. O facto de falar a mesma língua, o sonho de conhecer o país dos meus avós, e sobretudo viver num ambiente tranquilo, onde possamos criar os nossos filhos (com dois e seis anos)

83%

Cerca de 83% dos empregadores do sector da construção admitem dificuldades em encontrar os profissionais de que necessitam

1002

Era o número de trabalhadores da construção inscritos no IEFP, em toda a região centro, no primeiro trimestre deste ano

35%

Os números mostram que 35% por cento da mão de obra na construção em Portugal é estrangeira

acabaram por pesar”, conta ao JORNAL DE LEIRIA, ao final de um dia de trabalho árduo numa obra em Coimbra. “O meu patrão constrói em vários lugares, mas neste momento estamos mais dedicados à cidade de Coimbra. Noto que quanto mais construímos mais é preciso”, sublinha.

Depois de instalado, numa moradia que arrendou na freguesia de Colmeias, conseguiu reunir condições para receber a mulher, Rosemary, e os filhos - o mais novo ainda bebé. Em meses bons, diz que chega a ganhar 1.500 euros, e essa tem sido a média depois da tempestade, quando não a suplanta. Aos sábados e domingos Gerson tem feito pequenos trabalhos de reparação nos telhados e nas casas das redondezas. Bem mais que o salário mínimo auferido pela mulher, auxiliar num lar de idosos.

Depois de Gerson, o empreiteiro que o emprega já contratou vários compatriotas seus. “Mais de metade somos brasileiros, na obra”, enfatiza este homem cuja categoria profissional é servente de pedreiro, embora na prática “já faça tudo o que faz um pedreiro”, acrescenta.

Até chegar a Portugal, com 32 anos, este mineiro nunca fizera “um balde de massa”. Aprendeu rápido, assegura. A história de Gerson tem muitas réplicas por toda a região. Não há empresa de construção onde não encontremos uma maioria de trabalhadores vindos do Brasil, da Índia, da Guiné, Angola ou Cabo-Verde. E ainda assim, são poucos para as necessidades.

A falta de mão de obra - sobretudo qualificada - na construção civil está à cabeça das preocupações no sector. Os dados oficiais mais recentes, disponibilizados pelo Ministério do Trabalho e pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, dão conta de que 35% da mão de obra no sector é estrangeira. A escassez de trabalhadores é notada há vários anos, mas agravou-se com a tempestade Kristin, tendo efeitos mais severos na região centro.

Num artigo publicado em Fevereiro na revista Recursos Humanos Magazine, a arquitecta Maria João Correia colocava o dedo na ferida: “o país quer comprar tudo feito. Portugal quer construir mais, mas não quer formar ninguém”. E por isso concluía que “a crise no sector não é de mão de obra, é de cultura - existe um problema mais profundo: trabalhar em obra continua a ser visto como algo ‘menos digno’ - ou simplesmente impensável para quem tem 18 ou 20 anos”.

O empresário Bruno Gonçalves, proprietário da BMLG (pisos industriais) e da imobiliária Pombal Living, subscreve cada palavra deste pensamento. Aos 43 anos, sentiu na pele o estigma desde muito cedo, quando em casa lhe diziam que estudasse, ou então “ia para as obras”, como se fosse um castigo. Acontece que era ali que sonhava trabalhar desde menino, ele que é neto de um constru- >>>

PUBLICIDADE

PROJETO + EXECUÇÃO

MOSHO

EMOSHIONAL DESIGN

Representação Oficial Região Centro

Kartell FOSCARINI calligaris

Urb. St. Clara, lote 107 loja Esq. B, Parceiros - Leiria

+351 936 346 302 www.marlenesalgueiro.com

tor da região, com muita casa feita entre as décadas de 70 e 80.

Bruno recebe o JORNAL de LEIRIA no escritório da empresa, na Zona Industrial da Formiga, e ali desfia todas as contas de um rosário que dá a volta aos problemas do sector. À cabeça, identifica como estrutural na falta de mão de obra “o facto de não existir formação nenhuma. Nós não podemos ter só engenheiros e arquitectos, precisamos de técnicos para a construção”, afirma, ele que recentemente enviou uma carta à administração da ETAP (Escola Tecnológica Artística e Profissional de Pombal), em que sugeria precisamente a criação de um curso na área da construção civil. Até agora ainda aguarda resposta.

O concelho de Pombal foi um dos que mais mão de obra exportou para a emigração, no todo nacional. Bruno é neto de um construtor, filho de um trabalhador da construção civil radicado em Bordéus, França. Por conhecer tão bem as linhas com que se cose a emigração, está sempre disponível para contratar imigrantes. Na verdade, por esta altura, são eles que representam quase metade da mão de obra da sua empresa. Brasileiros e guineenses à procura de trabalho e melhor vida, como aconteceu com os pais, nos anos 80, em França. Da infância guarda ainda a imagem do momento em que o pai passava o cheque para pagar a renda: “sofremos muito o abuso imobiliário. Vivíamos sem condições e era altamente caro”, recorda. “O que se passa hoje em Portugal eu já o vivi, lá, quando era criança”.

Bruno, natural da aldeia da Escoura,

na freguesia da Ilha, regressou a Portugal na adolescência, ele próprio foi aluno da ETAP, num curso de marketing “que não correu bem”. Afinal, era nas obras que queria trabalhar. Retornou ao sudoeste de França, jovem adulto, e começou por construir casas para vender. Aos 27 anos já era patrão. “Sempre com o intuito de vir para Portugal”, sublinha. Tinha o sonho de construir na sua região e de mudar as regras do jogo no que toca ao imobiliário. Hoje tem 50 trabalhadores a seu cargo, a maioria a trabalhar nos vários prédios que está a construir na periferia da cidade. “Desde que criei a imobiliária, em 2018, percebi que a maioria dos

jovens casais ia ‘fugir’ para Leiria, não ia comprar casa em Pombal porque não tinha oferta que conseguisse pagar”. Foi assim que Bruno decidiu construir com “preços mais baixos que a concorrência, através de uma construção mais eficiente”, como lhe chama. São apartamentos com áreas menores, sem garagem, mas “sem poupar nos materiais”, garante.

Sobra trabalho, faltam braços

O presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), Manuel Reis Campos, afirmou recentemente que nos últimos três meses duplicaram os processos de contratação, e também o número de imigrantes para quem foi solicitado visto. Há novos pedidos em preparação - cujo volume é três vezes superior ao registado em Novembro. Depois de um arranque lento, o mecanismo começa agora a suscitar maior interesse por parte das empresas, aguçado pela necessidade: a tempestade Kristin veio aumentar sobremaneira a forte pressão sobre o sector da construção, onde a escassez de mão de obra já é estrutural. Os últimos dados revelam que, actualmente, cerca de 35% da mão de obra é estrangeira.

Há um ano, em Abril de 2025, o Governo criou um canal especial de recrutamento, na sequência do fim das chamadas manifestações de interesse e do encerramento dos vistos para procura de trabalho, excepção feita aos profissionais altamente qualificados. Esta solução permite às empresas contratar trabalhadores directamente nos países de

origem, com o apoio das confederações empresariais. Até ao início de Março, a CPCI tinha encaminhado 211 processos de pedidos de visto para a Direcção-Geral dos Assuntos Consulares e das Comunidades Portuguesas. Um artigo publicado pelo Expresso revela que a maioria destes pedidos é colectiva e envolve 1.427 trabalhadores destinados ao sector da construção, aos quais se juntam 259 processos ainda em preparação. Mas muitos destes profissionais já se encontram a trabalhar em obras em Portugal. As principais origens continuam a ser de países como Guiné-Bissau, Cabo Verde, Angola e Moçambique. Seguem-se países da América Latina, nomeadamente Brasil, Colômbia e Peru, bem como Marrocos, Senegal, Paquistão e Índia.

Entre as empresas que já recorreram ao mecanismo encontram-se algumas das maiores construtoras nacionais, como a Mota-Engil, o Grupo Casais e o DST Group.

Mas apesar do aumento recente dos pedidos, o número de profissionais disponíveis continua longe de responder às necessidades das empresas. A Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas estima que falem cerca de 80 mil trabalhadores para dar resposta à procura actual. Os dados do Instituto do Emprego e Formação Profissional evidenciam a dimensão do problema: em Dezembro de 2025 estavam registados como disponíveis 9.343 profissionais da construção em todo o país. Na região Centro, a mais afetada pelos danos da tempestade, existiam 1.002 trabalhadores inscritos.

“O problema da falta de mão de obra só não é (ainda) mais dramático porque o sector tem-se alimentado da imigração

PUBLICIDADE

Gabriel Costa e Filhos, Lda
materiais de construção

- > Pavimentos
- > Revestimentos
- > Louças sanitárias
- > Colas / Argamassas
- > Banheiras / Bases
- > Cabines
- > Torneiras / Toalheiros
- > Móveis WC
- > Cozinhos
- > Eletrodomésticos

Beco das Achadas, n.º 5, Campos - 2405-009 Maceira LRA
Telefone: +351 244 770250 | E-mail: geral@gcosta.pt
facebook.com//Gabriel-Costa-Filhos-Lda | www.gcosta.pt

CRESPO SEGUROS
ESPECIALISTAS EM SEGUROS

SEGURO DE PROTEÇÃO À OBRA
O seguro multirisco para obras em construção

CONTACTE-NOS 969 065 982

FORMAS DE CHEGAR ATÉ NÓS
C. Comercial Serração - 2425-890 Souto da Carpalhosa | 969 065 982
crespo@cresposeguros.pt | WWW.CRESPOSEGUROS.PT

alvará de construção n.º 69419

AO CONSTRUÇÕES & DGS SOLAR
DIOGO GABRIEL DOS SANTOS, UNIPESSOAL LDA

www.aconstrucoes.pt

geral@aconstrucoes.pt
964 268 122
Portela - Maceira

STRUÇÕES AO CONSTRUÇÕES AO CONSTRUÇÕES

Habitação mais acessível dá alento a um mercado com preços a galopar

Investimento Enquanto surgem, na região, iniciativas intermunicipais para mais oferta, existem também formas de construir a preços competitivos

Inês Gonçalves Mendes

ines.mendes@jornaldeleiria.pt

Entre 2016 e 2025, os preços da habitação subiram 140%, com 80% do aumento a registar-se desde 2019. Por metro quadrado, entre 2019 e 2025, o INE apresenta um crescimento do preço em 65%.

Na malha urbana de Leiria, um T3 novo ronda os 400 mil euros, enquanto um T2 apresenta preços entre os 250 e os 300 mil euros, dependendo se é usado ou não.

São valores que amedrontam a classe média baixa e que torna cada vez mais difícil cumprir o sonho de comprar ou construir casa própria, principalmente para jovens casais.

Perante este problema, e também com as rendas a apresentarem valores exorbitantes, surgem programas que procuram dar alento a um mercado onde os preços continuam a galopar.

A iniciativa mais recente é a Agência Intermunicipal de Habitação Acessível - Viver Região de Leiria, promovida pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL), que nos dez concelhos de actuação prevê construir e/ou reabilitar 275 fogos, com um investimento total de 60 milhões de euros.

Segundo a instituição, o programa Viver “está alinhado com todas as prioridades nacionais, europeias e regionais de habitação” e pretende adquirir, construir e gerir imóveis de habitação acessível, gerir os próprios contratos de arrendamento, que estarão cerca de 30% abaixo do valor de mercado, promover parcerias público-privadas para alavancar investimento e monitorizar indicadores, garantindo conformidade com o Portugal 2030.

Leiria será o concelho a receber o maior número de fogos (70), seguindo-se Marinha Grande (30), Pombal (28), Porto de Mós e Batalha (cada com 22). Alvaiázere e Ansião terão 20 imóveis a custos acessíveis cada um, enquanto Figueiró dos Vinhos e Pedrógão Grande disponibilizarão 18 e Castanheira de Pera 17. Metade dos 275 fogos serão de tipologia T2, 30% serão T3 e os restantes T1.

Serão aproveitados imóveis públicos, como o Bairro da Antiga Prisão Escola ou a Casa dos Magistrados, ambos em Leiria.



RICARDO GRACA

Com o aumento do custo da habitação, surgem opções mais viáveis para quem quer comprar casa

275

fogos serão requalificados ou construídos no âmbito do Viver Região de Leiria

60

milhões de euros é o valor que será investido pela CIMRL na criação de habitação acessível

A CIMRL garante que o projecto será financeiramente autossuficiente e permitirá gerar um excedente entre 500 a 700 mil euros para re-investimento.

Cooperativas baixam preços

Além das respostas do sector público à crise na habitação, também os cidadãos se podem reunir e criar uma forma viável de comprar casa, aderindo às cooperativas.

Este modelo de habitação tem crescido nas grandes zonas urbanas, como Lisboa, e o presidente da Fenache (Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica) lembra que a organização está disponível para deslocar-se até à região de Leiria e esclarecer dúvidas sobre esta opção.

Uma cooperativa pressupõe habitações a custos controlados, adquiridas com o apoio do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros às entidades, municípios ou empresas privadas

que criem esta solução, onde cada casa reduz significativamente o seu valor.

Manuel Tereso dá um exemplo do projecto mais recente em Lisboa. “Um T2, que foi comprado por 212 mil euros, foi avaliado pelo banco, em termos de valor de mercado, por 450 mil euros”, afirma.

Para o dirigente, este modelo “promove a cidadania”, uma vez que os membros da cooperativa acompanham activamente a gestão do espaço e é criada uma comunidade.

O preço final de cada fogo é determinado consoante os custos do terreno e infraestruturas, os encargos administrativos e financeiros, divididos pelos habitantes, o valor das licenças e taxas e pelo fundo para a construção, cujo valor não pode ser superior a 10% da soma dos valores interiores.

Manuel Tereso acredita que este modelo permite responder à crise na habitação, limitado apenas pelas “morsidades municipais” associadas.

“A não decisão custa muito dinheiro a Portugal”

Fernando Almeida Santos, O bastonário da Ordem dos Engenheiros, alerta para a importância de fazer o levantamento das infraestruturas críticas para a defesa e segurança do Estado e da sociedade. Defende que as decisões políticas devem ter suporte técnico, e se deve olhar para o território de forma equitativa

Alexandra Barata
redacao@jornaldeleiria.pt

Leiria foi o epicentro da tempestade Kristin, na madrugada de 28 de Janeiro, que causou muitos estragos em casas e empresas, sobretudo nas coberturas. A forma como se constrói deve ser repensada?

Isto é tudo uma aprendizagem. O que fazíamos há dois séculos não é o que fazemos hoje, em termos de construção. À medida que vamos tendo mais conhecimento das circunstâncias, da envolvente e tecnológico, aplicamos soluções mais adequadas às necessidades. Agora, temos mais capacidade de intervenção técnica, e temos de tornar as estruturas muito mais sustentáveis e resistentes. Enquanto engenheiro civil, acho que não faz sentido termos imóveis industriais com revestimento lateral em chapa simples, porque estes fenómenos climáticos provocam danos nas máquinas e equipamentos pesados, e as chapas voam e podem atingir pessoas. Isto tem a ver com algum descuido, permitido pela legislação. As coberturas têm de estar fixadas na estrutura global e tem de haver travamentos laterais. Tem de haver regras mais específicas. As pessoas não sabem e põem-se a inventar. Há questões mal acauteladas e depois geram culpas de terceiros, quando, muitas vezes, são culpa dos próprios.

Face ao elevado número de habitações afectadas, a Ordem dos Engenheiros criou uma bolsa de voluntários para fazer peritagens técnicas e avaliar os danos causados. O que move estes técnicos?

Sentido de serviço público. As pessoas foram impactadas e, como seres sociais,

A grande lição a aprender com eventos extremos climáticos é saber antecipar problemas

Não podemos aceitar que a A1 tenha uma derrocada. É uma infraestrutura crítica de defesa e de sociedade, que liga a primeira e a segunda cidades portuguesas

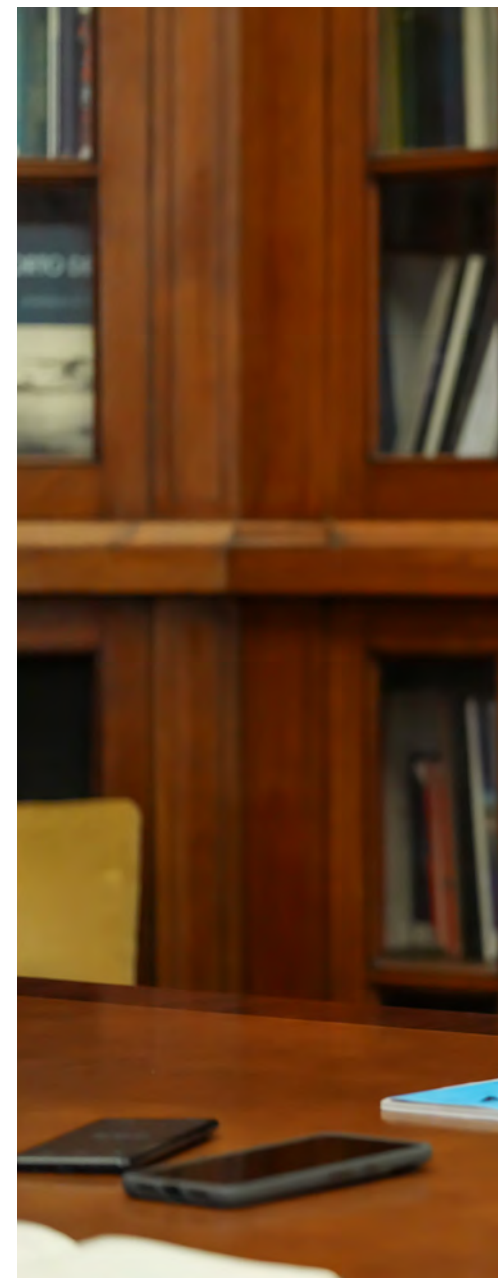
”

gostamos de ajudar. Criámos uma bolsa de voluntários, com mais de 250 inscritos, mas temos uma verba para não terem de pagar para ir ao terreno. Este fundo, superior a 15 mil euros, para gásóleo e revelar fotografias, se for o caso, ajuda a essa solidariedade.

Escolheu como tema para 2026 segurança e defesa. A que se refere em concreto?
Quando se falou de uma exigência de defesa de 5% nas questões da NATO, e percebendo que a Europa estava comodamente debaixo de um guarda-chuva não europeu, entendemos juntar a segurança e a defesa num prisma não exclusivo de dimensão militar, mas segurança em muitas dimensões, como a protecção civil e a segurança do território, a importância das infraestruturas críticas. Há as que servem exclusivamente a defesa do Estado, como bases militares; as que salvaguardam a defesa do Estado e da sociedade em geral, como a Plataforma Intercontinental Marítima; e depois as que só servem a sociedade civil.

Pode dar exemplos?

As bacias hidrográficas, a A1, ou envolventes, como rios, são outras infraestruturas críticas. Se trabalharmos a montante, de forma integrada, aproveitando o conhecimento actual, a inteligência artificial, o digital, conseguimos criar mapas para simular tempestades, antever problemas e circunstâncias, e criar mais resiliência. Não podemos aceitar que a A1 tenha uma derrocada. É uma infraestrutura crítica de defesa e de sociedade, que liga a primeira e a segunda cidades portuguesas. Ninguém acautelou as envolventes. Se os diques são de uma entidade privada, mas têm impacto



na infraestrutura principal, têm de estar salvaguardados. Temos de começar a pensar nas coisas de uma forma holística. A grande lição a aprender com eventos extremos climáticos é saber antecipar problemas. E temos condições técnicas e conhecimento suficiente para isso.

O que é prioritário fazer?

É preciso fazer um levantamento das infraestruturas críticas, nivelá-las e começar a actuar, do ponto de vista da prevenção, de uma forma assertiva e por ordem de importância. Optámos, e bem, por um aeroporto na margem Sul do Tejo, mas cerca de 75% da população está a norte do Tejo. Se tivermos problemas, como uma guerra, podemos ficar cerceados de ligação à margem Sul. Hoje, vivemos em paz, mas não sabemos o dia de amanhã. O novo aeroporto de Alcochete é uma infraestrutura crítica e de grau máximo, e as travessias do Tejo têm de ser acauteladas. Há muita coisa

FOTO CEDIDA PELA ORDEM DOS ENGENHEIROS



a fazer. A rede eléctrica e a rede de telecomunicações também são infraestruturas críticas. Não pode acontecer outro apagão, como no ano passado. Se fosse num dia de inverno, no horário de saída da escola dos miúdos, seria o caos.

A Ordem dos Engenheiros fez um comunicado a alertar para as fragilidades do PTRR - Portugal Transformação, Recuperação e Resiliência. Quais as principais debilidades identificadas?

O PTRR está bem pensado, de um modo geral. A título complementar, falámos nas infraestruturas críticas, na retenção de talento, na mão-de-obra em determinadas áreas, e no equilíbrio entre o discurso social e a necessidade económica. Tudo tem de ser feito de maneira a que Portugal seja um país estruturalmente mais forte. Mas, para actuarmos do ponto de vista técnico, para depois haver boas decisões políticas, não se pode fazer as coisas de forma avulsa. Temos de

olhar para o território de forma integrada e integral.

Falou na necessidade de reter talentos, mas também há falta de engenheiros. Como se pode resolver este problema?

Os miúdos preferem ir para engenharias mais viradas para o digital do que para as engenharias tradicionais, viradas para todo-o-terreno. A Engenharia Civil era a mais apelativa há 25 ou 30 anos, e passou a ser das menos apelativas, porque não se modernizou. Temos falta de mão-de-obra a todos os níveis, no sector da construção, incluindo de engenheiros. Isso também se deve ao facto de a engenharia não individualizar o protagonismo, mas uma equipa, e a razões sociológicas. Temos identificado alguns problemas na construção, mas temos os mesmos projectos há mais de 50 anos. A modernização começa sempre com planeamento e concepção, onde mexemos em zero. Isso tem de ser feito na fase de

projecto, e não na fase de execução. As principais empresas preocupam-se com a modernização, mas, de uma maneira geral, o resto vai a reboque.

Como justifica os atrasos na execução do PRR - Programa de Recuperação e Resiliência em Portugal?

Com arranques tardios, mas Portugal é o país com a segunda maior taxa de execução do PRR na União Europeia. De repente, apareceram 16 mil milhões de euros, para usarmos em três ou quatro anos. Portugal não é um país que tenha as questões planeadas, estruturadas, nem que extravasem legislaturas, e teve de andar a correr à procura de onde aplicar esse dinheiro, de forma avulsa ou descuidada. Não faz sentido que, havendo metro em Lisboa e no Porto, se despejem dois mil milhões em cada cidade, dos quatro mil milhões para a mobilidade urbana, e o resto do país fique a ver navios. Fizemos um estudo

em que comparámos a segunda [Porto] e a terceira [Braga] cidades portuguesas, desde 1990, como se uma não tivesse tido nenhum investimento do Estado, como a outra não teve. E simulámos a que não teve investimento como se tivesse tido, e a que teve como se não tivesse. Braga seria a segunda cidade em Portugal. É preciso ter uma leitura equitativa do território nacional.

Será possível voltar a dilatar a prazo do PRR?

Tínhamos 26 mil fogos para fazer, com 3,2 mil milhões de euros. Concluimos até ao fim do PRR cinco mil, o que é baixíssimo. E temos substancialmente concluídos, que é uma nova nomenclatura para não perdermos o dinheiro todo, mais cinco mil. Em 2003, 2004, construímos mais 100 mil fogos num só ano. Agora, o sector da construção está depauperado, mas uma das grandes razões é porque o Governo quis fazer parcerias públicas-privadas, ou privadas com financiamento público, sem acautelar construção directa pública. Estas decisões políticas fazem com que não se consigam atingir objectivos, se percam verbas, ou se reconduzam verbas para outros lados. Portugal fica a perder, porque não temos habitação suficiente para as necessidades. Tecnicamente, há soluções mais viáveis de embaratecer o metro quadrado da construção, sem perder conforto e comodidade. E outros países fazem-no. Estão a encarecer o metro quadrado da construção, principalmente por questões ditas ambientais, mas que de ambientais têm pouco. Não está na ordem dos 1.200 a 1.300 euros, como deveria, mas dos 2.000, por esses factores.

Qual a importância do novo aeroporto e do TGV para o desenvolvimento do país?

Absolutas. Estamos com 30 anos de atraso relativamente à alta velocidade, comparativamente aos espanhóis. Demoro mais, ou praticamente o mesmo tempo, a ir de avião de Braga a Lisboa do que se for de carro, enquanto de comboio de alta velocidade demoraria duas horas, sem paragens. Relativamente ao aeroporto, estamos a perder 3,8 milhões de passageiros ao ano só em Lisboa. O impacto negativo na economia portuguesa é esses viajantes irem para outros sítios. Precisamos de um aeroporto estrutural, que não tenha só uma “pistinha” e, se acontecer alguma coisa, o país pára todo. Isso não pode acontecer. O aeroporto de Madrid tem quatro pistas, e vai investir três mil milhões de euros, na quinta e na sexta pistas. Temos de ser competitivos internacionalmente. Se hoje temos menos quatro milhões de passageiros, quando o aeroporto aparecer, serão dez milhões? Além disso, temos a questão da competitividade económica. A não decisão custa muito dinheiro a Portugal.



Interiores: quanto de nós tem a nossa casa?

Decoração Conforto, estética, equilíbrio e resposta às nossas necessidades e rotinas são variáveis que pretendemos cumprir quando abrimos a porta da nossa habitação. Muitas vezes, são as dicas de um profissional que tornam o edifício num lar

Daniela Franco Sousa
daniela.sousa@jornaldeleiria.pt

Chegar a casa e sentir conforto, tranquilidade, ter mobiliário, iluminação e decoração que nos transmitem boas energias é o ideal, quando, afinal, é este o refúgio da família depois de dias intensos de aulas ou de trabalho. Mas conseguir acertar nas escolhas de cores, formas, texturas, na disposição da cama, da mesa ou do sofá nem sempre é tarefa fácil. Recorrer a ajuda profissional pode ser uma solução para conseguir a casa que melhor combina com o seu dono, iniciativa que não tem forçosamente de ser dispendiosa.

Na Marinha Grande, o Atelier Patrícia Carvalho está prestes a completar duas décadas de actividade, com desenvolvimento de projectos de design de interiores. “Já desenvolvi design de produto, de interiores de hotéis, mas presentemente faço sobretudo projectos para interiores de habitações particulares”, conta Patrícia.

Em todos os casos, os espaços têm de ser minuciosamente estudados para

reflectirem a personalidade, as necessidades e as rotinas de quem os frequenta, salienta a designer, exemplificando com um dos seus projectos mais recentes e mais “fora da caixa”: a decoração de um camarote VIP no Estádio da Luz.

“Fui solicitada por um grupo, da zona de Santarém, que detém várias empresas, que já trabalhava comigo, e que me convidou para este desafio diferente. Já conhecia a dona das empresas, o seu estilo, que fui absorvendo ao longo dos vários trabalhos que fui realizando com ela”, contextualiza Patrícia.

“Nesta situação, o desafio era grande, porque num camarote, que é um espaço pequeno, tinha de representar todas as empresas do grupo. Tive mesmo que tirar partido de todas as valências que o design nos oferece”, salienta a especialista.

O desafio era maior, quando em causa estava um grupo tão vasto e que é composto por negócios de sectores tão diversificados, desde suinicultura, produção agroalimentar, vinhos, construção, entre tantos outros, conta Patrícia.

A opção foi “uniformizar todas essas identidades num só espaço”. “Tive de optar por uma linha muito *clean*, não podia evidenciar nenhuma identidade em particular. Não podia dar ênfase a nenhuma em especial, mas integrá-las num mesmo pacote, com a mesma leitura. E traduzir isto no estilo *clean*, muito elegante da cliente, com tons neutros, pastéis, com muitos brilhos, tons dourados e jogos de luz. Com quase 40 marcas associadas ao grupo, não podia criar ruído visual”, conta Patrícia, satisfeita com a excelente recepção. “A cliente gostou e o camarote já é uma referência.”

Com trabalho que tem vindo a ganhar projecção ao longo de quase 20 anos, Patrícia explica que a maioria dos clientes deposita confiança no atelier e mostra-se flexível com as soluções propostas. Percebem que “design é uma ciência e que não é só uma questão de gosto”. “A nossa formação inclui ergonomia, psicologia da cor, iluminação, implica saber como funciona toda a organização de um espaço, e nele outros espaços de circulação. A estética é só uma percentagem do projecto”, realça Patrícia.

E para chegar à solução mais adequada para cada cliente, é preciso escutá-lo

”

Temos de ir ao encontro da disponibilidade e das necessidades do cliente. E existe hoje em dia boa oferta e muito diversificada
Patrícia Carvahó

bastante. “Na primeira reunião, quase mais não faço do que ouvir o cliente. Gosto de analisar a pessoa, o seu estilo de roupa, ouvir os seus objectivos e as suas necessidades. Se aprecia um estilo ou a mistura de estilos, como se organiza durante o dia, onde passa mais tempo quando está em casa, se vê mais TV de dia ou de noite, se há crianças em casa, etc.”

Projectos ajustados a cada carteira
 Desenvolver um projecto de decoração de interiores não tem forçosamente de ser dispendioso, já que tanto pode ser pensado para usar do mais acessível mobiliário como para usar mobiliário de marca. “Temos de ir ao encontro da disponibilidade e das necessidades do cliente. E existe hoje em dia boa oferta e muito diversificada”, observa Patrícia.

“Por vezes, até conseguimos preços mais competitivos, quando o designer vai directamente ao encontro do estuador ou do carpinteiro. Conseguimos personalizar os artigos se formos directamente à fábrica”, prossegue a especialista. “Tenho clientes que, depois do trabalho realizado, dizem que ainda conseguiram poupar.”

“Desde que o tapete e que o cadeirão estejam no sítio certo, que haja organização do ambiente, que consigamos orientar o olhar da pessoa para uma certa zona, criar um certo impacto, isso não tem que acontecer com artigos caros.”

Uma questão de saúde

A calma, a tranquilidade que se respira quando se entra num espaço é muito mais relevante do que se pode à partida pensar. “Chegar a casa, sentir-se confortável e gostar do que se tem à volta, é fundamental”. Pode influenciar a saúde e não apenas a saúde mental. “É provável que num quarto onde a cabeceira esteja virada a norte, e do outro lado da parede não haja construção, exista mais condensação, mais humidade, mais bolores”. Esse constrangimento, que tem impacto sobre a saúde dos inquilinos, pode ser evitado se existir um trabalho articulado e complementar desde início, ainda em fase de arquitectura, com o designer de interiores, defende Patrícia. Os resultados serão melhores até para se escolherem melhor os pontos de iluminação, a zona da TV, entre outras situações concretas, exemplifica ainda.

PUBLICIDADE

60 ANOS
 1962 • 2022

Instagram Facebook WhatsApp

LIVRAISONS EN FRANCE

móveis
ILIDIO DA MOTA
 A SUA CASA SEMPRE NOVA

www.ilidiodamota.pt | VERMOIL POMBAL

“Não concordamos que profissionais de outro sector possam intermediar imóveis”

Patrícia Barão, A nova presidente da APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal justifica a falta de habitação com um desequilíbrio entre a oferta e a procura, e acredita que o Governo, ao baixar o IVA de 23 para 6% na construção de casas até 648 mil euros, vai permitir aumentar o número de habitações no mercado que os portugueses possam comprar

Alexandra Barata
redacao@jornaldeleiria.pt

Quando se candidatou à presidência da APEMIP, assumiu como compromisso reforçar a credibilidade do sector. O que é que tem falhado para identificar esta necessidade?

O grande papel da APEMIP é credibilizar o papel da mediação. E talvez pela dinâmica que o mercado tem tido, muitas vezes, este papel da mediação acaba por não ser credibilizado, porque pode existir algum ruído à volta. Os mediadores acrescentam valor à decisão de uma família comprar casa, ou de uma empresa comprar um activo, porque conhecem a realidade e os valores do mercado, e sabem o que é necessário para que estas transacções corram da melhor forma. Por isso é que defendemos a regulação da mediação, e que é preciso haver uma profissionalização.

Falou em ruído à volta do papel do mediador. Refere-se à mediação ilegal, que também estabeleceu como prioridade combater?

Também. O profissional da mediação tem de estar preparado, ter formação e ter conhecimento. Temos de saber quem são os profissionais da mediação imobiliária e quem, não sendo profissional, vai intervindo nestas transacções. Os profissionais da mediação imobiliária são os únicos que estão preparados para fazer este papel. Não concordamos que profissionais de outro sector possam intermediar imóveis.

Quais as competências que um mediador imobiliário deve ter?

A profissão exige um conhecimento profundo dos indicadores do mercado, da documentação para se fazer uma transacção, e conhecer a lei da mediação. E saber todos os passos, desde a prospecção, à angariação de uma casa, ao que é preciso para a escritura. Têm de ser profissionais cientes de todos os riscos numa transacção imobiliária. Estas formações, associadas ainda ao branqueamento de capitais, são ministradas por associações e outras organizações certificadas, que garantem que as pessoas estão preparadas para fazer o seu trabalho. As pessoas têm de ser aconselhadas por especialistas.

A APEMIP tem exercido influência para a regulação da profissão avançar?

Sim, a APEMIP tem sido ouvida sobre a nova lei da mediação imobiliária. Temos tido uma participação activa, ao sensibilizar para as necessidades da profissão, não só através do IMPIC [Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção], como dos canais com a Secretaria de Estado da Habitação, no sentido de ser obrigatório ter formação inicial e de continuidade, porque só assim conseguimos contribuir para a profissionalização. E tem de haver um portal, para podermos saber quem são estas pessoas. Ninguém sabe quantos agentes imobiliários existem.

Há cerca de nove mil agências imobiliárias em Portugal. Por que há tantas pessoas a entrarem neste negócio?

É uma profissão apaixonante, que exige muito trabalho e dedicação, mas os agentes imobiliários estão dependentes da meritocracia. Se forem bons profissionais, o vencimento vai reflectir o seu trabalho.

De acordo com o Eurostat, entre 2015 e 2025, os preços das casas em Portugal quase triplicaram, aumentando cerca de 180%, ficando apenas atrás da Hungria. Qual é a explicação para este agravamento exponencial dos preços?

A razão é porque não temos oferta. Há um grande desequilíbrio entre as casas novas no mercado e a procura. Como noutra mercado qualquer, se temos muita procura e temos escassez, o produto aumenta o preço. O stock de casas na última década aumentou 1,9%. Há duas décadas, esta percentagem era de 20%.

Há muitos estrangeiros a investir em imobiliário em Portugal. Isso também contribui para agravar o preço das casas?

Das 170 mil casas vendidas em 2025, 95% foram a portuguesas. Não podemos dizer que o preço das casas está a aumentar, porque temos estrangeiros a comprar.

Referia-me aos estrangeiros que investem em habitação de luxo.

As casas são vendidas aos estrangeiros pelo dobro do preço que os portugueses pagam, porque compram casas de valores superiores. Em 2025, o volume de investimento feito na habitação foi de 41 mil milhões de euros. É um valor recorde.



FOTO CEDIDA PELA APEMIP



Temos de ter casas a preços que as famílias possam comprar e arrendar. Se os salários médios são de 1600 euros por mês, não se pode pagar uma renda de 1000

”

Nas últimas décadas, não houve visão para perceber que era necessário construir mais habitação?

Sim. Precisamos de construir mais casas para os portugueses. O Governo ao baixar o IVA de 23 para 6% na construção de casas até 648 mil euros vai permitir que aumentem as casas que os portugueses possam comprar. Temos uma oferta pública de habitação de 2%, um dos indicadores mais baixos comparativamente a outros países da Europa. Precisamos de garantir que há casas, próprias ou arrendadas disponíveis para todas as pessoas, porque é um direito que está na Constituição. Sabemos que os portugueses gostam de ser proprietários: 73% das famílias ou têm casa própria ou estão a pagá-la ao banco. As novas gerações são diferentes. Querem arrendar casa, porque querem ter experiências, aprender, estar em empresas dois ou três anos e depois mudar de emprego, de cidade, de país. Não se querem endividar e não querem ficar presos. Há pouca oferta no mercado de arrendamento, e tem de se responder a esta necessidade. Constroem-se edifícios para vender apartamentos, mas há a opção de construir para o arrendamento. Precisamos de ter essa opção em Portugal. Temos de ter casas a preços que as famílias possam comprar e arrendar. Se os salários médios são de 1.600 euros por mês, não se pode pagar uma renda de 1.000. As rendas têm de ser compatíveis com os salários.

Cada vez é mais difícil para um jovem emancipar-se e sair de casa dos pais, tendo em conta os baixos salários e o preço da habitação. Como é que se resolve este problema?

Tem de se actuar em várias frentes. Criar condições de transportes, para que haja casas em localizações que sejam viáveis para os jovens comprarem a um valor ajustado e, ao mesmo tempo, poderem trabalhar no centro das cidades. Ter o solo a valores que façam sentido para os promotores imobiliários poderem construir a preços que os jovens e as famílias possam comprar. É possível fazê-lo nas zonas periféricas das cidades, onde possam ter espaços de vivência que não sejam dormitórios. As chamadas ‘cidades dos 15 minutos’, onde têm a casa, a escola das crianças, serviços, restaurantes. Tudo aquilo de que precisam. E tem de haver uma rede de transportes que funcione, e não se demore uma hora e meia a chegar ao trabalho. Tudo isto tem de ser pensado de uma forma holística, para podermos olhar para o tema da habitação sem ser o valor por metro quadrado. Estamos a trazer para o mercado 25 ou 26 mil casas novas por ano, e precisamos de 70 mil.

As pessoas estão dispostas a mudar de cidade, para poderem comprar casas

mais baratas e terem mais qualidade de vida?

A procura de cidades com escolas e hospitais começou a aumentar, de norte a sul do país. A vida não se restringe ao emprego e à casa.

Lisboa e ao Porto descaracterizaram-se, nos últimos anos, com a abertura de inúmeros alojamentos locais, para captar turistas. Como é que olha para este fenómeno?

As cidades renovaram-se. A maior parte do alojamento local aparece em zonas turísticas onde há edifícios que, muitas vezes, não têm elevador, nem estacionamento, o que traz alguns desafios para uma família com filhos pequenos, a viver na zona do Castelo ou da Graça, se está a chover ou se vai ao supermercado. Estas zonas, que tiveram este *boom* do alojamento local, são em localizações muito orientadas para o turismo, e muitas das casas estavam ao abandono. Mas os municípios acabaram com a atribuição das licenças. Não podemos apontar o dedo ao alojamento local e dizer que é a razão para os preços estarem mais elevados.

A meta inicial do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) era a construção e reabilitação de 26 mil habitações a custos acessíveis, até Junho de 2026. Mas só foram entregues 17.700, até Fevereiro. A que se deve este atraso?

Para construir casas, precisamos do terreno, de empresas de construção, de mão-de-obra. E os preços do aço, do alumínio, do vidro, do ferro estão a aumentar. Os preços da construção dispararam e houve uma retracção. A construção de fogos não tem acompanhado o aumento dos fogos licenciados. E não somos imunes às guerras na Ucrânia e no Médio Oriente, que provocaram o aumento do preço dos combustíveis e do gás.

O Estado continua a ter muitos imóveis devolutos. Não deviam já ter sido reabilitados e colocados no mercado, para combater a falta de habitação?

O nosso ministro diz que temos cerca de 300 mil imóveis devolutos. Ou seja, há 300 mil imóveis que podiam ir para o mercado, e não vão. Um estudo dizia que há à volta de 50 mil imóveis em Lisboa que podiam ir para o mercado de arrendamento, e não vão, porque os proprietários questionam-se, tendo em conta a lei do arrendamento, se pode haver incumprimento do pagamento das rendas, pois podem estar dois anos para conseguir a restituição do imóvel. A lei do arrendamento pode travar a ida destas casas para o mercado. O Governo, ao baixar em sede de IRS dos 25 para 10%, vai ajudar, porque há um benefício fiscal ao fazê-lo. Mas, paralelamente, vai ter de se desenvolver a lei do arrendamento. Temos de ser mais ágeis a dar esta confiança aos proprietários.



Um banco, um paço, um moinho e um estádio, a arquitectura que marca Leiria

1975-2025 Há edifícios que se tornam parte inseparável da silhueta da cidade. Não apenas como marcos físicos do ambiente urbano, mas como referências do modo como Leiria cresceu, pensou o espaço e se relacionou com a arquitectura ao longo do tempo

Jacinto Silva Duro

jacinto.duro@jornaldeleiria.pt

Cinquenta anos de construção numa cidade em crescimento deixaram marcas que vão muito além da funcionalidade e algumas tornaram-se referências incontornáveis do espaço urbano de Leiria.

O JORNAL DE LEIRIA pediu a dois arquitectos locais que, numa escolha pessoal, elegessem as obras mais emblemáticas erguidas entre 1975 e os dias de hoje, dentro dos limites da cidade. As respostas são, por vezes, surpreendentes.

Pedro Lemos Cordeiro e Pedro Galvão fizeram escolhas pessoais, criteriosamente fundamentadas, que incluem imóveis como o Museu do Moinho do Papel, o estádio municipal e a sede regional da Caixa Geral de Depósitos, mas também algumas outras surpresas.

O arquitecto Pedro Lemos Cordeiro organizou a sua escolha em torno de três edifícios nascidos da mente de autores que, com a sua obra, marcaram a

arquitectura portuguesa do século XX e do início do século XXI.

O primeiro é a moderna sede regional da Caixa Geral de Depósitos, concluída em 1979 e da autoria do arquitecto Raul Chorão Ramalho. Para Pedro Lemos Cordeiro, a escolha deste edifício que foi construída na Praça Goa, Damão e Diu e que se ergue precisamente no local onde existia o antigo Teatro D. Maria Pia, de traça neoclássica, justifica-se pela relevância urbana do edifício e pela escala e proporcionalidade que evocam um templo grego, mas aqui reinterpretado como templo do dinheiro e da sua condição simbólica. A solidez clássica da construção não impede que a modernidade se imponha na materialidade e nos sistemas construtivos de vanguarda. O tratamento do átrio de entrada, em pedra de calçada, pensado para prolongar a rua para o interior do edifício, é, para o arquitecto, uma das marcas mais eloquentes da sua organicidade funcional.

A segunda escolha recai sobre o trabalho de reabilitação do antigo Paço Episcopal de Leiria, concluída em 2002 sob o traço do arquitecto João Carrilho da Graça. Pedro Lemos Cordeiro destaca tanto a singularidade da encomenda, como “algo improvável para este autor”, como o modo como a intervenção soube gerir a tensão entre o existente e o novo. A preservação da fachada, com toda a carga emocional que representa para a memória da cidade, contrasta com uma ampliação que rompe deliberadamente com o passado e se afirma na contemporaneidade. Uma arquitectura do objecto, nas suas palavras, em busca do sublime e na “ilusão de leveza de uma arquitectura de papel”.

O Museu do Moinho do Papel, inaugurado em 2009, projecto com desenho da autoria de Álvaro Siza Vieira, completa a lista de Pedro Lemos Cordeiro. A escolha, explica o arquitecto, fundamenta-se na consciência histórica da intervenção e na sensibilidade com que Siza Vieira soube hierarquizar valores e opções. “O resultado importa mais do que a afirmação pessoal”, sublinha, elogiando a “adequação equilibrada dos sistemas construtivos” escolhidos, eleita em consonância com o tempo e o lugar histórico, e a austeridade identitária que distingue esta obra marcante para o carácter urbano da própria cidade de Leiria.

Magalhães Pessoa é uma boa peça de arquitectura

Para o arquitecto Pedro Galvão, o panorama arquitectónico de Leiria nas últimas décadas é motivo para “uma profunda desilusão”. Lamenta que, desde os anos 70, a cidade não tenha sido capaz de produzir exemplos vivos e amplamente reconhecidos de boa arquitectura.

Durante a década de 1980 e seguintes, entende, a qualidade das novas edificações estagnou, resultando numa “arqui-



RICARDO GRAÇA

Ame-se ou odeie-se há edifícios que ajudam a fixar a identidade e a linha de horizonte de uma cidade

tecturazinha de continuidade” ou em intervenções que desvirtuam o património existente, que resultam apenas de “engenharia técnica sem sensibilidade estética”.

Apesar de tudo, há várias obras que merecem nota positiva e elogio. Uma delas é a reconstrução do Estádio Municipal Dr. Magalhães Pessoa. Apesar das críticas populares à escolha de formas e de cores, Pedro Galvão não tem dúvidas de o destacar como uma “boa peça de arquitectura”.

Realça por exemplo, em termos de funcionalidade, as condições de vento proporcionadas pelo desenho de Tomás Taveira, que fazem do equipamento um dos locais preferidos por atletas de alta competição, que ali batem recordes nacionais.

“Há quem deteste Tomás Taveira...

talvez por ciúme e porque ele tem uma arquitectura muito marcante”, afirma, reconhecendo que este arquitecto teve, como seu trabalho, o mérito de pôr Portugal a falar do edificado, criando um “antes e um depois, na visibilidade da profissão”.

Ao avaliar o trabalho realizado no edificado escolar de Leiria, no âmbito da iniciativa Parque Escolar, o tom de Galvão endurece. Considera a intervenção na Escola Secundária Francisco Rodrigues Lobo como um desastre. “Foi completamente destruída. Aquilo, lá dentro, nem sequer é funcional.” Em contraste, aponta a Escola Secundária Domingos Sequeira como um modelo de excelência onde o novo respeita o antigo. “Ficou espectacular... o arquitecto respeitou o que vinha do Estado Novo, recuperou e fez uma intervenção nova”.

Outro elogio é dirigido à reconversão do antigo Lyceu de Leiria, actual Tribunal Cível e Criminal, embora com uma falha de previsão de necessidades de futuro lamentável: a ausência de um estacionamento subterrâneo. Galvão

explica que, como o edifício está num plano elevado, a sua criação teria sido “simples e uma enorme mais-valia para a zona”.

A requalificação do edifício O Paço/Loja do Cidadão de Leiria, da autoria do gabinete de Carrilho da Graça, também considera que é um “bom e útil edifício”, com uma valência cultural, albergando a Black Box. “E, na Avenida Heróis de Angola, há vários exemplos de boa arquitectura civil”, reconhece.

Um atentado

O arquitecto afirma, contudo, que tem de fazer um desabafo quanto à destruição de um dos principais ícones do modernismo na cidade de Leiria. Refere as antigas bombas de gasolina da BP, no Alto do Vieiro, demolidas na quase totalidade aquando da construção da A 19. Segundo Pedro Galvão, a estrutura era considerada um dos melhores exemplos de arquitectura modernista em Portugal e a sua demolição é descrita como um “atentado”.

“Os principais motivos que a tornavam um ícone eram a relação forma-função, pois o edifício personificava o princípio modernista de que a função determina a forma, a engenharia arrojada ilustrada pelo uso de uma placa superior, onde funcionava um restaurante, sustentada apenas por um único pilar central, permitindo que os carros passassem por baixo”, explica, adiantando que, em termos de valor simbólico, a destruição deste imóvel, que poderia ter sido um símbolo teve a mesma gravidade que o hipotético deitar abaixo da Igreja da Pena, no Castelo de Leiria.

A crítica de Pedro Galvão estende-se ainda, de forma severa, ao planeamento da cidade... ou à falta dele. Defende que um Plano Director Municipal (PDM) é insuficiente e recorda que o último grande plano urbano estruturado para Leiria data de 1910 e que este foi usado até 1974 como espinha dorsal para a evolução da localidade.

Desde então, com o esgotar desse plano, explica, a cidade cresceu sem uma visão de conjunto que acautelasse as necessidades da população e o desenvolvimento económico e as consequências estão à vista, traduzindo-se na ausência de espaços de usufruto público e ruas cada vez mais apertadas, crescimento desordenado ao longo das principais vias de acesso, entre Leiria e as localidades vizinhas. O cenário é a causa directa dos congestionamentos de trânsito que paralisam a cidade às primeiras horas da manhã e ao final da tarde.

Pedro Galvão apela às autoridades para que desenhem um plano que permita um crescimento saudável, citando o exemplo de Bilbao, no País Basco, um paradigma de como repensar a mobilidade e o ordenamento pode transformar radicalmente o destino e a qualidade de vida de um centro urbano.

Mobiliário urbano constrói cidades mais inclusivas e funcionais

Espaço público No futuro, perfilam-se projectos que privilegiam a interacção entre gerações, aponta a Veco Urban Design

FOTO CEDIDA PELA VECO URBAN DESIGN



Daniela Franco Sousa
daniela.sousa@jornaldeleiria.pt

O futuro das cidades começa a desenhar-se hoje e há tendências que se alinham no horizonte. Fabricante de mobiliário urbano, a Veco Urban Design, empresa localizada na Zona Industrial de Casal da Areia, em Alcobaça, explica que são várias as soluções actualmente executadas, cujo propósito é garantir urbes cada vez mais funcionais, inclusivas e respeitosas do meio ambiente.

Constituída em 1977, a Veco Urban Design dedica-se ao fabrico de mobiliário urbano, de parques infantis e de equipamentos de *fitness* exterior e, paralelamente, procede ainda à mon-

Digital Break, projecto de zona wifi com mobiliário da Veco Urban Design, em Vila Franca de Xira

tagem dos equipamentos no espaço de obra.

Com uma equipa de 54 trabalhadores, a empresa de Casal da Areia desenvolve soluções para diferentes tipos de cliente, desde órgãos decisores, como as autarquias, até empresas da área da construção, no mercado nacional e externo.

De acordo com a Veco Urban Design, o seu mercado internacional tem vindo a crescer, com maior expressão nos últimos três anos. “Tem sido um trabalho bem conseguido, com a participação em várias feiras do sector e um constante *follow up* dos contactos alcançados”.

Itália, Espanha, França, Croácia, recentemente Finlândia e países bálticos, também Marrocos e Emirados Árabes Unidos figuram entre os mercados externos desta fabricante de Alcobaça, que terminou o ano 2025 com um volume de negócios de cerca de 9 milhões de euros, numa tendência de crescimento face ao ano transacto.

Alias, a Veco Urban Design registou um crescimento de 10% nos últimos 5

anos. E existem tendências nas solicitações de trabalho para os espaços públicos, entre as quais “as requalificações inseridas no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que abrangem diversas áreas estratégicas para modernizar infra-estruturas públicas, desde a saúde, a educação, até ao património cultural e rodovias. Na educação, a modernização de estabelecimentos de ensino dos 2.º e 3.º ciclos e ensino secundário, através do investimento “Escolas Novas ou Renovadas”, com os projectos aprovados para as escolas. Nas infra-estruturas e habitação, temos em mãos vários projectos de requalificação para criar zonas de espaços verdes, de lazer e espaços públicos”, destaca a empresa. São projectos

que “visam regenerar áreas degradadas e adaptar as cidades aos desafios climáticos e digitais”.

A empresa trabalha para ir ao encontro do desejo do cliente. “Apostamos cada vez mais na diferença pela personalização, no caso dos parques infantis, cada vez mais temáticos, como no mobiliário urbano, também ele com um design original, específico e/ou característico da região e do espaço onde será inserido. Na área da produção de equipamentos de *fitness*, promovemos o acesso universal, incentivando o bem-estar e a prática de actividade física para todos”, salienta a Veco Urban Design.

O futuro das cidades passa também por artigos ambientalmente mais sustentáveis, com maior resistência às condições climáticas. “Na Veco Urban Design trabalhamos com materiais de alta qualidade, pensados para maior durabilidade e resistência às condições climáticas, reduzindo a necessidade de manutenção e o impacto ambiental ao longo do tempo.”

E “estamos a contribuir para o futuro com soluções mais inclusivas e funcionais. Na Veco Urban Design, desenvolvemos projectos que têm em conta as

” Há uma valorização crescente da mobilidade suave e isso está muito presente nos nossos projectos, com soluções que incentivam deslocações mais sustentáveis, seguras e acessíveis

necessidades de todas as gerações, garantindo conforto e acessibilidade para os mais velhos, além de espaços mais dinâmicos e de convívio para os mais jovens”, refere a fabricante de Alcobaça. Ao mesmo tempo, prossegue, “cada vez mais procuramos criar espaços que incentivem a convivência e a interacção entre gerações, promovendo um uso partilhado e mais equilibrado do espaço público, os chamados projectos intergeracionais”.

Paralelamente, as sociedades dão hoje mais valor à necessidade de usufruir da natureza. “A valorização da natureza na criação de espaços públicos é fundamental para a sustentabilidade, saúde mental e coesão social nas cidades. A integração de áreas verdes, corredores ecológicos e elementos naturais, como árvores e parques, combatem a poluição, regulam a temperatura (mitigando ilhas de calor) e melhoram a qualidade de vida, promovendo bem-estar e lazer”, explica a empresa.

“A inclusão de vegetação nativa, parques e áreas de infra-estrutura verde (corredores ecológicos) é crucial para a biodiversidade urbana, regulação da temperatura, gestão das águas pluviais

e melhoria da qualidade do ar”, salienta a Veco Urban Design.

“Espaços verdes bem planeados incentivam a actividade física, reduzem o stress e promovem o bem-estar psicológico, sendo recomendadas pelo menos duas horas de exposição à natureza por semana”, lembra ainda.

Espaços verdes resultam também na criação de comunidades. “Parques, jardins de proximidade e áreas verdes actuam como pontos de encontro que unem diferentes estratos sociais e etários, fortalecendo a coesão social.” Acresce que “o uso estratégico de árvores e elementos naturais em bairros periféricos ou zonas degradadas pode ‘suturar’ a malha urbana, dignificando paisagens banalizadas e tornando-as mais seguras e atraentes”, aponta a fabricante de Casal de Areia.

Presentemente, acredita a Veco Urban Design, as sociedades também valorizam mais a mobilidade suave. “Há uma valorização crescente da mobilidade suave e isso está muito presente nos nossos projectos, com soluções que incentivam deslocações mais sustentáveis, seguras e acessíveis no espaço urbano.”

PUBLICIDADE

GesConsult: inovação e crescimento na região de Leiria

Serviços Gestão e fiscalização de obras
Coordenação de segurança em obra
Estudos e projetos
Due diligence técnica
Avaliação Imobiliária

214570655
geral@gesconsult.pt

GESCONSULT
engenharia de confiança

S4

DESCUBRA POSSIBILIDADES, CONCRETIZE IDEIAS.

Escolher o material certo é a base para transformar o seu conceito em realidade. Para garantir que o seu projeto é exequível, é essencial conhecer a diversidade de materiais disponíveis e as suas características únicas.

Mantenha-se atualizado!
A nossa equipa de prescritores acompanha arquitetos, decoradores e designers, oferecendo orientação especializada para cada etapa do processo.

balbino faustino
derivados de madeira
www.balbino-faustino.pt

CONTACTE-NOS E LEVE O SEU PROJETO AO PRÓXIMO NÍVEL

CONTEÚDO PATROCINADO

Uma nova arquitetura para o território português



Nuno Garcia

Há largos anos que a crise na habitação em Portugal é debatida como um problema fortemente condicionado pela oferta disponível. Precisamos de construir mais, mais depressa e com preços mais acessíveis. Considero, no entanto, que é mais do que isso. A crise na habitação é, acima de tudo, um espelho de um problema também ele social e mais profundo: a forma como o terreno português foi historicamente organizado e como continua, de forma significativa, a ser pensado. O país desenvolveu-se sob um modelo urbano muito concentrado e centralizado, sobretudo em grandes polos metropolitanos como Lisboa ou Porto, enquanto outras regiões assumiram um papel mais secundário e periférico no sistema económico. Este equilíbrio, embora possa ter funcionado de alguma forma durante décadas, é hoje estruturalmente insustentável. A pressão demográfica, o aumento dos preços de construção e habitação e a própria limitação de infraestruturas nestas grandes cidades, estão a trazer uma reconfiguração silenciosa no mapa de investimento e desenvolvimento do país. Estudos recentes da OCDE têm sublinhado precisamente essa fragmentação, afirmando que o país funciona a várias velocidades, onde a coesão territorial ainda é fortemente marcada por desigualdades entre regiões e por modelos de desenvolvimento descoordenados. Portugal surge como um caso paradigmático de assimetrias regionais significativas, onde a capacidade de atração de investimento, talento e habitação não é homogénea, mas onde essa mudança pode ser crucial e indispensável para integrar, de forma mais equilibrada, os diferentes espaços e necessidades do país. É neste contexto que cidades como Leiria começam a ganhar um protagonismo que durante muito tempo lhes foi negado. Não como alternativa residual aos grandes centros urbanos, mas como novos polos de desenvolvimento económico, industrial e habitacional. Estas cidades reúnem hoje condições particularmente relevantes num contexto de pressão urbana crescente: maior disponibilidade de solo, custos mais competitivos, maior capacidade de expansão

infraestrutural e a possibilidade de integração em eixos logísticos estratégicos. Desempenham um papel relevante não apenas no setor da habitação, mas do próprio ponto de vista logístico, industrial e, cada vez mais, turístico. Foi também nesta lógica que a GesConsult expandiu a sua presença para Leiria, com o objetivo de reforçar a atuação em regiões com elevado potencial de crescimento fora dos grandes centros. Em apenas dois anos, consolidámos uma equipa local e alargámos o nosso portefólio de projetos a áreas como a habitação, a indústria, a logística e a hotelaria, refletindo a dinâmica deste território. Esta presença tem vindo a crescer por meio de projetos de grande dimensão e valor estratégico, que abrangem diferentes tipologias e setores e que evidenciam não só a escala do investimento local, como também o papel crescente desta região no desenvolvimento económico e urbano do país. É neste contexto que pretendemos continuar a investir e a consolidar a nossa atuação, servindo o setor com proximidade, rigor e inovação. No entanto, tirar pleno proveito destas regiões descentralizadas só é possível quando existe essa capacidade de transformar o seu potencial de atração em desenvolvimento efetivo e sustentado. O setor da construção e imobiliário pode funcionar como um instrumento de organização territorial, mas precisa de mecanismos sociais que incentivem a fixação de novos residentes nesses territórios. A forma como se constrói condiciona diretamente a forma como se habita, como se trabalha e como se investe - mas o oposto também é verdade. Só uma abordagem verdadeiramente descentralizada, não apenas do ponto de vista administrativo, mas também económico, infraestrutural e estratégico, permitirá responder ao desafio colocado pela crise da habitação com melhores instrumentos. Esta é uma oportunidade para inovar na forma como pensamos, planeamos e construímos o território.

Diretor-geral da GesConsult

Texto escrito segundo as regras do Acordo Ortográfico de 1990

PUBLICIDADE



SOC. DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA
APEMIP: 278 . AMI: 908

Mediação - Compra e Venda

Habitação Própria, Investimento, Arrendamento

Cidade, Praias, Campo

Gestão de Arrendamento

Gestão de Processos

Departamento Jurídico

Rua Alcobaça, 20 . 2400-086 - Leiria
Tel: 244 825 344 . Telem.: 914 910 544
geral@limalitoral.com - www.limalitoral.com



LeiriCorta Betão

Corte - Demolição - Carotagem - Reforço de Estruturas



Estrada das Moitas Altas, n.º 30
Zona Industrial da Zicofa . 2415-746 Leiria
Tel. 244 851 919 . E-mail: leiriacortabetao@gmail.com



GRUPO LAGOA



EXPLORAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE MATÉRIAS-PRIMAS

Roussa . 3100-364 Pombal
T +351 236 209 270 . F +351 236 209 271
geral@grupolagoa.pt

www.grupolagoa.pt

HITACHI

Reliable Solutions



CHAMA-LHE
AMIGA OU
COMPANHEIRA

CHAMA-LHE
ZX210-7

CHAMA-LHE
THE RELIABLE
ORANGE



A partir de abril 2027, a Hitachi Construction Machinery passa a chamar-se

LANDCROS

A CASA DOS SEUS NEGÓCIOS



MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Desde 1982 a merecer a sua confiança

GESTÃO DE ARRENDAMENTOS
+ de 1.000 imóveis em carteira

AVENIDA MARQUÊS DE POMBAL LT 4, R/C DTO. | 2410-152 LEIRIA | ARRENDAMENTO: 244 820 551 | VENDA: 244 820 550 | rendas@aci.pt | vendas@aci.pt | www.aci.pt

NOVO EMPREENDIMENTO NO CENTRO DE LEIRIA - DISPONIVEL BREVEMENTE



PROMOTOR



📍 Localização estratégica

Localizado no centro da cidade de Leiria, próximo de tudo o que precisa, com acessos rápidos e total comodidade.

🏠 Tipologias disponíveis

Para venda: T1, T2, T3 e Garagens

❖ Exclusividade em cada detalhe

- ✓ Varandas amplas e envolventes
- ✓ Design contemporâneo com linhas curvas
- ✓ Excelente luz natural
- ✓ Acabamentos de elevada qualidade
- ✓ Estacionamento privado

VENDAS

244 820 550
www.aci.pt