

(Re)Construir Portugal



Bruno Sampaio
Advogado Associado da
paxlegal

No passado dia 27 de maio de 2024, em reunião extraordinária do Conselho de Ministros, foi aprovado um conjunto de medidas no âmbito da nova estratégia do Governo “Construir Portugal”. Entre as medidas anunciadas estão a revogação do regime do arrendamento forçado ou arrendamento coercivo aplicado a imóveis considerados devolutos, a criação de um novo regime legal que permitirá a disponibilização de imóveis públicos devolutos e subutilizados, a revogação de medidas penalizadas do alojamento local.

O arrendamento forçado ou coercivo aprovado pelo Governo anterior no amplamente discutido e criticado pacote legislativo “Mais Habitação” previa a possibilidade de os Municípios ou o IHRU, I.P. procederem ao arrendamento forçado dos imóveis classificados como devolutos há mais de dois anos. Pelo seu caráter atentatório à propriedade e iniciativa privada dos proprietários, esta foi uma das medidas que mais polémica gerou no programa “Mais Habitação” e que o atual Governo prometeu reverter, o que veio agora fazer.

Segundo o comunicado do Conselho de Ministros, a revogação do arrendamento forçado vem pôr fim ao desequilíbrio que desincentivava o investimento e a colocação no mercado de imóveis que podiam vir a ser destinados a habitação, funcionando como um castigo aos investidores e proprietários privados.

Para além da revogação do arrendamento forçado, o Governo incluiu na estratégia “Construir Portugal” um mecanismo dito semiautomático de disponibilização no mercado dos imóveis públicos que se encontrem devolutos e subutilizados. Nas palavras do Ministro da Presidência António Leitão Amaro, “o Estado tem de dar o exemplo” e disponibilizar imóveis públicos, o que fará através deste regime legal.

Para operacionalizar a disponibilização dos imóveis devolutos ou subutilizados do Estado, os Municípios podem agora identificar os imóveis que se apresentem nessas condições no seu território. Depois de identificados os imóveis, os Municípios poderão, por si ou juntamente com promotores privados, desenvolver projetos para a sua utilização e

submetê-los à ESTAMO, que é a entidade responsável pela gestão do parque imobiliário do Estado. Por sua vez, a ESTAMO apenas se poderá opor à execução dos projetos caso o projeto se revele ilegal ou não vise cumprir um interesse público atendível, ou caso se encontre já a desenvolver um projeto sobre os imóveis em causa.

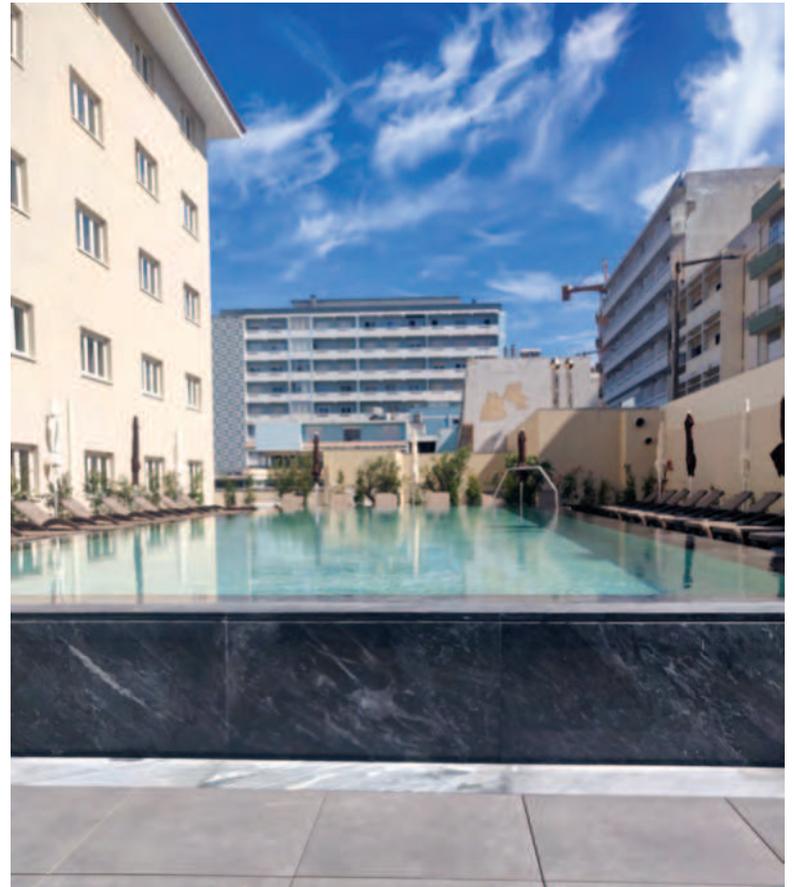
Em matéria de alojamento local, o Conselho de Ministros aprovou a revogação da muito criticada contribuição extraordinária sobre os imóveis em alojamento local (CEAL) e a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação de IMI e que resultava no agravamento do imposto para os imóveis que se encontravam destinados à atividade de alojamento local.

Para além destas medidas, foram ainda aprovadas medidas quanto à emissão de novas licenças de alojamento local e renovação das licenças emitidas anteriormente, de forma a garantir a salvaguarda das expectativas dos investidores quanto ao investimento realizado em imóveis destinados a alojamento local.

No plano fiscal das famílias, deixamos uma nota quanto à alteração do regime de tributação das mais-valias na venda da habitação própria permanente. Com a aprovação desta medida, já não será necessário deter o imóvel pelo período mínimo de 24 meses, podendo beneficiar da isenção de tributação das mais-valias desde que detenha o imóvel pelo período mínimo de 12 meses, comprovado através do respetivo domicílio fiscal, e reinvesta o montante realizado na aquisição de nova habitação própria permanente.

Estas foram algumas das medidas que foram anunciadas pelo Governo, entre outras previstas na estratégia “Construir Portugal”. As medidas não entrarão todas em vigor em simultâneo, dado que parte das mesmas carece de aprovação na Assembleia da República. **C**

Para operacionalizar a disponibilização dos imóveis devolutos ou subutilizados do Estado, os Municípios podem agora identificar os imóveis que se apresentem nessas condições no seu território



de segurança contra incêndios, segurança física, acessibilidades porque entendo que é o mínimo que podemos fazer. Quem recebe público tem de ter essa preocupação. Hoje, de uma carcaça velha, conseguimos fazer este estupendo trabalho naquele que foi um autêntico milagre. Em

apenas cinco meses fizemos uma remodelação total do hotel”, refere, destacando, por exemplo que “as casas de banho não estavam em condições e foram totalmente renovadas, as áreas publicas e ainda criámos uma piscina nova”. “Este hotel é uma peça que se espera importante numa

cupão de assinatura

WWW.CONSTRUIR.PT

CONSTRUIR

O JORNAL DE NEGÓCIOS DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

€12/mês

Assinar

€120/ano

Assinar

Assine o Construir e garanta todos estes benefícios:

- ✓ Edição impressa quinzenal
- ✓ Edição digital (formato e-paper)
- ✓ Arquivo de edições digitais
- ✓ Notícias e artigos exclusivos para assinantes

- ✓ Newsletter diária com informação actual e segmentada
- ✓ Informações diárias no site (notícias, artigos de análise, opinião dos principais líderes da indústria)
- ✓ Newsletter "Notícia na Hora" com informação exclusiva
- ✓ Arquivo de notícias

Os valores apresentados apenas destinam-se para assinantes em Portugal. Para Europa e resto do mundo contactar Graça Dias – Tel.: **215 825 426**

Nome _____ Cargo _____

Empresa _____ Ramo de Actividade _____

Morada _____ Contribuinte nº _____

Código Postal _____ Home Page _____

Teléfono _____ Fax _____ E-mail _____

MODO DE PAGAMENTO

Numerário

Transferência Bancária para o NIB: **0035 0675 0004 5989 63022** Área Associativa (envie-nos o comprovativo c/ o cupão)

Efectue o pagamento (Débito Directo, VISA ou Mastercard), para tal aceda ao seguinte link: www.construir.pt/assine-ajora

A assinatura só será validada e activada após o pagamento.

Para mais informações contacte Graça Dias – Tel.: **215 825 426** – Email: gdiass@workmedia.pt

Assinatura _____ Data _____

Formalize o seu pedido de assinatura enviando o cupão por e-mail (gdiass@workmedia.pt) ou por CTT para Workmedia Comunicação, S.A. – Av. Álvares Cabral, 61, Piso 6, 1250-017 Lisboa

Os dados a recolher são confidenciais e serão processados informaticamente para ficheiro comercial da Workmedia, para efeitos de envio regular de publicações agora assinadas e eventual envio de propostas futuras. Fica garantido o acesso a dados e respectiva rectificação, alteração ou anulação. Caso não pretenda receber outras propostas no futuro, assinala com X

28 Junho 2024 | 21



cidade que, volto a dizer, tem um potencial turístico grande”, adianta Jorge Rebelo de Almeida, para quem “o Litoral precisa que o Interior se desenvolva para aliviar a carga. E temos de pensar que Portugal não é apenas Lisboa e Porto. Temos feito um esforço grande para contrariar esta dicotomia. E, mais do que falar, temos feito obra importante na recuperação do património histórico e temos uma boa carteira de projectos para recuperar mais”, acrescenta. “Recuperámos em Elvas, o Palácio dos Arcos em Paço d’Arcos, Braga, o Albarcora, no Algarve, que recuperámos há 24 anos e que continua a ser um hotel lindíssimo. Em Tomar, no hotel que inaugurámos recentemente, encontrámos praticamente duas paredes presas por ferros, sem telhado, à beira de cair e numa situação grave de perigo. Temos prazer, é paixão mesmo, que na Vila Galé temos em chegar a uma obra em ruína, abandonada, e recuperá-la, dar-lhe vida. É muito gratificante para nós fazermos esse esforço”, sublinha.

APOSTA ARRISCADA

Jorge Rebelo de Almeida assegura, todavia, tratar-se de uma aposta que, apesar de desafiante, é arriscada. “A Figueira da Foz

não é um destino consolidado”, admite, reconhecendo, no entanto, que o potencial é enorme. “A actividade turística na região não pode ser apenas para os meses de Julho e Agosto, tem de ser uma oferta trabalhada para todo o ano”, disse, confiante de que a abertura desta que é a 32ª unidade gerida pelo grupo represente uma importante resposta a essa necessidade. Gonçalo Rebelo de Almeida, administrador do Grupo, concorda que há ainda um caminho a percorrer, mas revela que “quando olhamos para este destino vemos que é bastante completo: tem praia, lazer, gastronomia, história. A Figueira da

Foz já se encontra hoje entre os 30 concelhos com mais dormidas, uma faixa que representa 80% das dormidas no País”. Gonçalo Rebelo de Almeida aponta ainda a centralidade da Figueira da Foz para reforçar o potencial deste destino, uma perspectiva que Jorge Rebelo de Almeida aproveita para assinalar que o passo agora assinalado, é um contributo para “melhorar a oferta hoteleira existente”. “O destino é que é importante. Não basta só abrir hotéis, é importante criar destinos”, refere o CEO do grupo hoteleiro, assegurando que, se uma região tiver hotéis que passam uma má imagem, o cliente “quando for embora, não só não vai gostar do hotel como vai extrapolar a sua análise ao conjunto do destino”. “A Figueira tem muito espaço para crescer”, acrescenta Jorge Rebelo de Almeida, acrescentando que “nós temos feito o nosso trabalho de casa e não apenas dizer que vamos crescer. É preciso fazer qualquer coisa para que as coisas aconteçam”. “Com a abertura desta unidade”, diz, “temos uma motivação especial. Além de estarmos a alargar o nosso portfo-

lio no País, estamos a atingir um objectivo fundamental que passa por melhorar a oferta hoteleira existente e que não pode passar apenas por abrir novos hotéis. E é isso mesmo que vou apelar ao Secretário de Estado. É importante que tenhamos a preocupação de que se queremos continuar a captivar turistas e a crescer de uma forma segura e consistente temos de pensar seriamente em ‘recuperar’. O empresário apontava, essencialmente, a importância da recuperação do edificado numa unidade que, em seu entender, devia estar fechada, não reunia o mínimo de condições. E como esta há mais. Há colegas nossos que não ligam muito a isto, que acham que até lhes dá jeito que estando os seus em bom estado, os outros estejam muito maus, até porque ‘eu valorizo mais o meu’. Este é o maior erro que podemos cometer. Quem sabe qualquer coisinha de turismo percebe que o que é fundamental é criar destinos”, acrescenta.

VALORIZAR DESTINOS

Nesta lógica de valorizar destinos, sobretudo acrescentando “oferta diversificada e não mais do mesmo” e duas semanas depois da inauguração da primeira unidade do Grupo em Espanha (a unidade de Isla Canela) os responsáveis do Grupo Vila Galé lembram as Casas de Elvas, que estarão concluídas até final do ano, a recuperação do palácio na Quinta da Cardiga (Golegã) ou o reforço da oferta no Brasil, nomeadamente em São Luís do Maranhão, Belém do Pará e Alagoas. A carteira para os próximos dois anos está avaliada em 60M€. **C**

**O CONSTRUIR viajou a convite da Vila Galé*

“Eu, como não gosto de um dia acordar com uma notícia desagradável, preocupo-me muito com estes aspectos de segurança contra incêndios, segurança física, acessibilidades porque entendo que é o mínimo que podemos fazer. Quem recebe público tem de ter essa preocupação. Hoje, de uma carcaça velha, conseguimos fazer este estupendo trabalho naquele que foi um autêntico milagre”



ANOS

movie
light

produções audiovisuais e multimédia

RUMO AO FUTURO

TELEVISÃO
FORMAÇÃO
PUBLICIDADE
INSTITUCIONAL

TAGUSPARK
AV^a PROF. DR. CAVACO SILVA
LOJA G E H
GERAL@MOVIELIGHT.PT
214 211 285
WWW.MOVIELIGHT.PT

Expansão. O empreendimento Colombo continua a crescer e a Torre Norte, a terceira do complexo, que não estava prevista originalmente, ganha protagonismo no mercado com a venda de 74% da mesma à AXA IM Alts. A terceira torre do Colombo terá um custo aproximado de 118 milhões de euros

Manuela Sousa Guerreiro

Fotos: DR

A AXA IM Alts adquiriu 74% da Torre Norte do Colombo. O negócio foi anunciado em Junho último, mas desde Setembro de 2022 que as obras de estruturais no Centro Colombo, necessárias para acomodar a nova torre, estão em curso. A empreitada de construção avança agora o exterior do edifício, tendo como previsão de conclusão o final de 2025.

Em comunicado a Sonae Sierra, que continua detentora dos restantes 26% do projecto, e AXA IM Alts, anunciaram a criação da joint venture para o desenvolvimento deste edifício de escritórios de última geração que ocupará o topo do Centro Comercial Colombo. O projecto tem a assinatura da Reify, empresa do grupo especialista em arquitectura, engenharia, gestão de projecto e obras, intelligence e licenciamentos.

O edifício de escritórios de 35000m², que terá um custo de 118 milhões de euros, será o terceiro edifício a ser adicionado ao complexo de uso misto que tem hoje um total de 173.000 m². Terá nove andares flexíveis projectados para acomodar diferentes níveis de procura, com 495 lugares de estacionamento subterrâneo. “O projecto inicial do Colombo previa a construção das duas primeiras torres de escritório, no entanto este terceiro edifício não estava previsto e foi desenvolvido ao lon-

Expansão do Complexo Colombo tem novo actor



go dos últimos anos”, reforça fonte da Sierra.

Sobre a futura expansão do complexo Colombo, a mesma fonte sublinha que “dada a sua dimensão e especificidade, o foco neste momento está na materialização e conclusão do projecto em curso que é a terceira torre do Centro Colombo, a seu tempo teremos certamente oportunidade de falar desse e outros projectos onde a Sierra está envolvida”.

De acordo com a informação já disponibilizada o novo edifício de escritórios “será desenvolvido num estilo arquitectónico contemporâneo, com especial ênfase na flexibilidade, inovação e sustentabilidade, priorizando a qualidade do espaço e o conforto e bem-estar dos seus utilizadores, visando a certificação LEED e WEEL Platinum”. “O projecto foi concebido para atingir padrões de sustentabilidade muito elevados e garantir

um excelente desempenho ambiental e energético”, sustentam os seus autores.

Para o novo parceiro da Sierra esta transacção está em linha com a aposta “no desenvolvimento de escritórios de alta qualidade, tecnologicamente avançados e com serviços de conveniência que estão na vanguarda da actual procura”. Segundo Esther Escapa, head of transactions and development, iberia na AXA IM Alts “esta transacção representa uma oportunidade única para desenvolver a reputação e o sucesso estabelecidos do projecto de uso misto do Colombo. Além disso, permite-nos elevar a fasquia do desenvolvimento sustentável com um novo edifício de escritórios de primeira linha no mercado de Lisboa. Estamos confiantes de que este projecto satisfará a crescente procura por espaços de escritórios adaptados às novas formas de trabalhar que as empresas estão a priorizar nos dias de hoje.” **C**

O edifício de escritórios de 35 mil m², que terá um custo de 118 milhões de euros, será o terceiro edifício a ser adicionado ao complexo de uso misto que tem hoje um total de 173 mil m². Terá nove andares flexíveis projectados para acomodar diferentes níveis de procura, com 495 lugares de estacionamento subterrâneo.

Dare to dream!

GT8
events



try.us@gr8events.agency

REHAU lança novos ventiloconvetores para condutas

Novidade. A REHAU, especialista em soluções completas para sistemas de climatização por superfícies radiantes, sistemas de água sanitária, sistemas de drenagem e edifícios eco-eficientes, anuncia o lançamento dos seus inovadores ventiloconvetores para condutas: RAUCLIMATE Silent Breeze Duct e Multiduct

Ricardo Batista

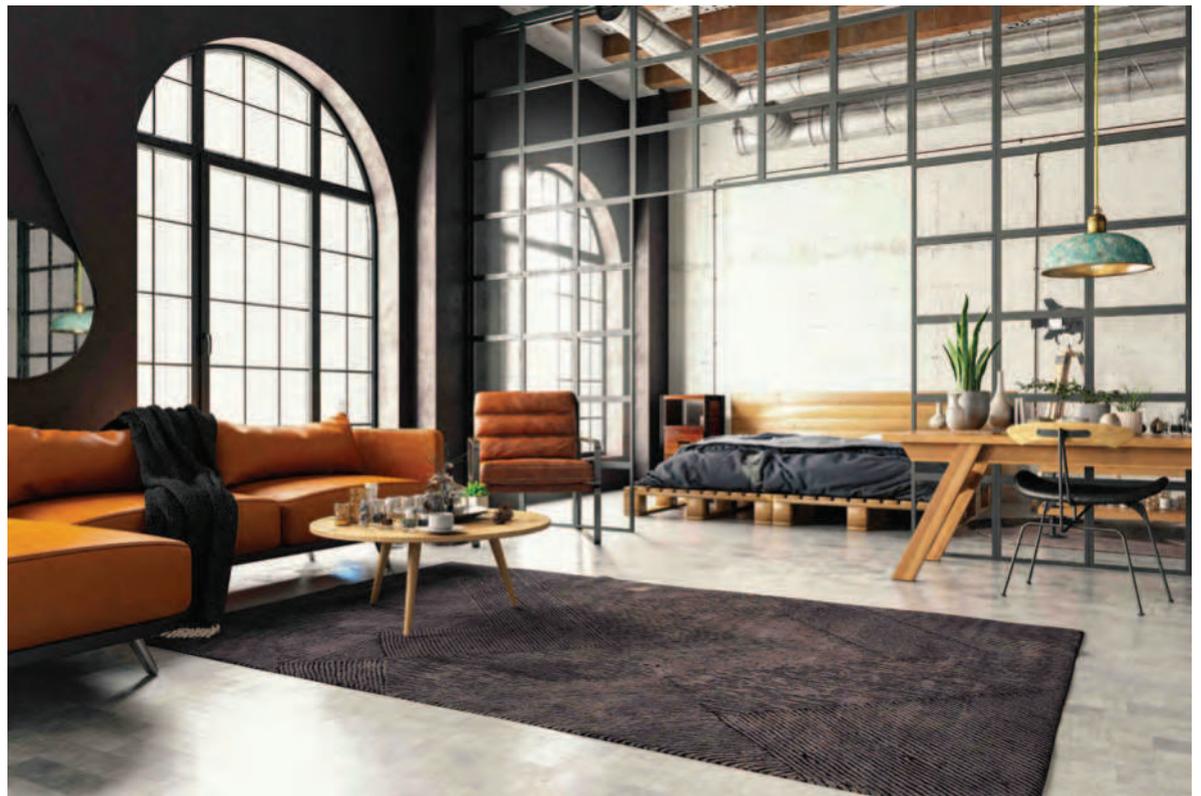
Fotos: DR

A REHAU, especialista em soluções completas para sistemas de climatização por superfícies radiantes, sistemas de água sanitária, sistemas de drenagem e edifícios eco-eficientes, anunciou o lançamento dos seus ventiloconvetores para condutas: RAUCLIMATE Silent Breeze Duct e Multiduct. Estes novos produtos juntam-se à aclamada gama RAUCLIMATE Silent Breeze, oferecendo, segundo a empresa, uma solução de climatização “avançada, eficiente e discreta, perfeita para qualquer casa ou edifício residencial”.

CARACTERÍSTICA DIFERENCIADA

Os novos modelos para condutas apresentam uma instalação encastrada no tecto, mantendo as unidades fora da vista e maximizando o espaço utilizável nas divisões. Esta característica diferencia-os dos modelos montados à vista na parede, conhecidos como High Wall e Low Wall, oferecendo uma estética limpa e moderna sem comprometer a eficiência e o conforto.

Os novos ventiloconvetores podem ser utilizados de forma autónoma ou em combinação com os sistemas radiantes REHAU, oferecendo uma solução versátil tanto para aquecimento como para arrefecimento. Além disso, na versão Multiduct, através do NEA SMART 2.0 é possível definir uma temperatura diferente em cada divisão, otimizando assim o consumo de energia e pro-



porcionando uma gestão completa e eficiente do clima da casa.

FUNCIONALIDADE

Tal como os ventiloconvetores murais High Wall e Low Wall, os novos modelos para condutas Silent Breeze da RAUCLIMATE combinam um elevado desempenho com um funcionamento si-

lencioso e um design sofisticado. Estão equipados com ventiladores tangenciais com pás assimétricas e um permutador de calor hidrónico de grande área, o que garante um fluxo de ar eficiente e um condicionamento de ar silencioso. Outra grande vantagem dos novos ventiloconvetores é o seu sistema automático Comfort

Cooling PLUS, concebido para garantir um ambiente confortável em qualquer altura. A humidade influencia significativamente a percepção da temperatura. Quando a humidade aumenta, a função Comfort Cooling PLUS ajusta automaticamente o clima interior no modo de arrefecimento, alterando a temperatura do sistema sem necessidade de intervenção manual. Em suma, com os novos lançamentos RAUCLIMATE Silent Breeze Duct e Multiduct, a REHAU reafirma a sua aposta na inovação e excelência das soluções de climatização, oferecendo produtos que combinam eficiência, tecnologia avançada e um design que se adapta às necessidades das casas modernas. **C**

Tal como os ventiloconvetores murais High Wall e Low Wall, os novos modelos para condutas Silent Breeze da RAUCLIMATE combinam um elevado desempenho com um funcionamento silencioso e um design sofisticado

Já imaginaram um prédio de madeira desfazer-se por uma invasão de térmitas?



Alexandre Martins
Diretor de Vendas da
Soprem

No domínio da construção sustentável, a madeira destaca-se como um farol de eficiência e versatilidade. Sou a primeira pessoa a apoiar esta transição e já declarei publicamente que, daqui a 20 anos, tudo deverá ser construído em madeira.

No entanto, a madeira, no seu estado natural, é suscetível de degradação e deterioração quando exposta à humidade, pragas, térmitas e outros fatores ambientais.

Isto significa, por outras palavras, que, se a indústria continuar a construir em madeira no seu estado natural, há uma fortíssima probabilidade de surgirem graves problemas, como estruturas desfazerem-se pouco a pouco. Neste preciso momento, as térmitas são responsáveis, todos os anos, por 40 biliões de dólares em danos causados em casas de madeira. Este problema não só representa um custo económico significativo, mas também um impacto ambiental negativo devido à necessidade de substituição frequente de madeira e renovação de estruturas.

Há uma solução para prevenir tudo isto e garantir a madeira como material primário de construção: Madeira Tratada (em autoclave).

A madeira tratada em autoclave prolonga a vida útil da madeira, tornando-a resistente a todos os agentes nocivos no seu estado natural. O processo de tratamento envolve a impregnação da madeira com produtos químicos preservativos sob pressão, conferindo-lhe uma proteção duradoura contra fungos, insetos e humidade.

Tratar a madeira é contribuir para a sustentabilidade. Multiplica a resistência até e duração da madeira até 20 vezes e reduz drasticamente a necessidade de substituir madeira, cortar mais árvores e renovar construções. Um edifício construído com

madeira tratada pode resistir ao teste do tempo, minimizando o impacto ambiental associado a renovações e substituições frequentes. A madeira tratada lança as bases para um ambiente construído resiliente e eco-amigável.

Dito isto, agentes nocivos como fungos, pragas, térmitas, formigas e até a própria humidade, que tanto causa apodrecimento na madeira em branco, serão irrelevantes para a madeira tratada.

É nosso dever defender o uso de madeira tratada em todos os edifícios de madeira. Ao priorizar a preservação, cumprimos a promessa da construção em madeira, garantindo que permaneça um pilar de sustentabilidade e inovação para as gerações futuras.

Em conclusão, adoção generalizada da madeira tratada pode transformar a indústria da construção, promovendo um futuro onde as construções são não apenas duradouras e seguras, mas também harmonizadas com os princípios de conservação ambiental. A madeira tratada é um símbolo de progresso e responsabilidade, representando uma escolha consciente para um mundo mais sustentável e resiliente. Investir em tecnologias e práticas que assegurem a durabilidade da madeira é investir no futuro do nosso planeta, garantindo que as próximas gerações herdem um ambiente construído que é tanto funcional quanto ecológico. **C**

“A adoção generalizada da madeira tratada pode transformar a indústria da construção, promovendo um futuro onde as construções são não apenas duradouras e seguras, mas também harmonizadas com os princípios de conservação ambiental”



Kaltech
a evolução natural

The top half of the advertisement features the brand name 'Kaltech' in a large, green, leaf-like font. Below it, the tagline 'a evolução natural' is written in a smaller, green, sans-serif font. The background is a soft-focus image of a blue sky with white clouds. Several green and black butterflies are scattered across the sky. A white flower with green leaves is positioned to the right of the tagline. A hummingbird is perched on a green stem to the right of the product boxes.



Juntámos as mais recentes tecnologias aos materiais mais sustentáveis.

Kaltech é uma gama constituída por oito argamassas, formuladas à base de **Cal Hidráulica Natural (NHL)**, com agregados, ligantes e pozolanas naturais eficientes na captação de Dióxido de Carbono (CO₂) ao longo de toda a vida útil do edifício, que contribuem ainda, para a incrementação constante de resistências mecânicas aos materiais.

A gama Kaltech vai protagonizar a Reabilitação, Bioconstrução e a Construção Nova Ecológica do futuro. Soluções que irão contribuir para o bem estar dos edifícios e das pessoas, promovendo a melhoria da qualidade do ar interior e a proteção a microorganismos e alergénicos. Kaltech é a evolução natural.

ARGAMASSAS
E MATERIAIS
DE CONSTRUÇÃO

TOPECA®