



VIDAIMOBILIÁRIA

vidaimobiliaria.com

O DESAFIO DE INFORMAR PROFISSIONAIS

SUSTENTABILIDADE: O NOVO IMPERATIVO DO IMOBILIÁRIO

- Reabilitação sustentável é chave para atingir metas de descarbonização
- Edifícios sustentáveis serão o "novo normal"
- Certificação é novo fator de valorização dos imóveis
- Reportagem Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa



ED. 235

MENSAL //
MAIO 2022

€10 PORTUGAL

idealista

**A app
imobiliária
líder em
Portugal**



EDIFÍCIOS VERDES, O NOVO NORMAL



ANTÓNIO GIL MACHADO
DIRETOR, VIDA IMOBILIÁRIA

António Gil Machado

Os edifícios verdes já não representam um diferencial, são um novo padrão!

As famílias portuguesas são mais exigentes e os padrões da certificação energética estão a elevar a fasquia. Se neste momento, um edifício de classe A+ é um edifício quase sem carbono, o novo patamar serão edifícios neutros em carbono. Quer dizer, que são edifícios com uma capacidade de produção local de energia que equivale ao consumo.

A evolução da tecnologia favorece esta tendência, com painéis solares cada vez mais eficientes e que contribuem para esta realidade. As baterias de uso doméstico vão fazer num futuro próximo toda a diferença neste caminho dos edifícios carbono zero. Os preços estão a reduzir quando em simultâneo as capacidades das baterias estão a crescer!

A forma como são construídos os edifícios está a evoluir, fruto da escassez de mão de obra e preços de alguns materiais. A construção modular e a industrialização favorecem o uso da madeira, como material de futuro ... É uma revolução em curso, mas que ainda está a iniciar um processo de escala.

A mobilidade elétrica é outra variável essencial dos edifícios do futuro. Preparar a infraestrutura dos edifícios para ter uma relação positiva com os carros elétricos, está já no nosso presente. Está a começar a acontecer, o carro da garagem funcionar como a bateria da habitação ou do escritório.

As comunidades energéticas são a outra parte da equação. É muito mais viável procurar a neutralidade carbónica num contexto de bairros que comutam energia através de redes elétricas inteligentes.

É toda uma revolução que está em curso. A sustentabilidade inteligente dos edifícios é cada vez menos um conceito vago. Traduz-se em novas realidades e dinâmicas que estão à frente dos nossos olhos. Hoje!

Espero que a presente edição da Vida Imobiliária possa constituir uma boa ferramenta de trabalho neste caminho dos edifícios de hoje. Mais verdes!

Uma boa leitura! ■

3 // EDITORIAL

OUTLOOK

06



06 // Prioridade à sustentabilidade em destaque na Semana da Reabilitação Urbana

SUSTENTABILIDADE:
É HORA DE MUDAR!

14



FORUM

16 // Ser mais sustentável é a prioridade do momento

20 // Investimento deve «criar novos padrões de mercado» ao nível da sustentabilidade

24 // Imobiliário português segue o caminho da descarbonização

34 // «Passou a mensagem de que somos mais resilientes quando dependemos menos da energia»

36 // A sustentabilidade na inteligência de um edifício. Ou o contributo para algo maior

38 // Liderar a reabilitação para o conforto e descarbonização, via sustentabilidade inteligente

PUBLICADO POR/PROPRIEDADE:
IMOEDIÇÕES
Publicações Periódicas e Multimédia, Lda.

DIRETOR
António Gil Machado

DETENTORES MAIS 5% DE CAPITAL
António Gil Machado
João Luis de Sousa
Imométrica – Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda
Producciones, Eventos & Exposiciones S.L

ADMINISTRAÇÃO
António Gil Machado

EDIÇÃO
Ana Tavares (atavares@iberinmo.com)

DESIGN EDITORIAL
Pedro Lopes (projecto gráfico e paginação)
Brandscape (projecto gráfico)

PUBLICIDADE
Paulo Fernandes (pfernandes@iberinmo.com)

ASSINATURAS
Patrícia Carvalho (pcarvalho@iberinmo.com)

COLABORADORES
Felipe Ribeiro (editorial)
Fernanda Cerqueira (editorial)
Marta Brandão (comercial)
Marildo Montenegro (fotografia eventos VI)
Patrícia Carvalho (eventos)
Susana Correia (editorial)

IMPRESSÃO
UniarTE Gráfica
R. Pinheiro de Campanhã n.º342 | 4300-414 Porto

PERIODICIDADE:
Mensal

TIRAGEM:
3.000 exemplares

PREÇO:
Assinatura (11 números) - 94€ | Avulso - 10€

DEPÓSITO LEGAL:
366714/13

NIPC:
507 037 219

SEDE DO EDITOR, REDACÇÃO E ASSINATURAS
Rua Gonçalo Cristovão, 185 - 6.º
4000-269 Porto
Tel. 222 085 009 | Fax. 222 085 010

Registo n.º 115734 da Entidade
Reguladora da Comunicação Social

Estatuto editorial disponível na página de internet:
www.vidaimobiliaria.com/estatuto-editorial

FOTOGRAFIA DA CAPA

Lado A: "Real estate and ecology concept"
por Sergey Nivens

Lado B: "Gala PNRU" por Regis Capibaribe

ANÁLISE

40 // Reabilitação tem de ser prioridade na descarbonização do imobiliário

42 // Programas de apoio do PRR impulsionam execução da ELPRE

46 // Sustentabilidade já é decisiva na hora de investir

48 // Economia circular e industrialização – o caminho para uma construção sustentável

52 // Quanto vale a certificação?

58 // Nova regulamentação terá «impacto revolucionário» na avaliação imobiliária

EMPRESAS & PROJETOS

60 // Sustentabilidade é «eixo fulcral» do negócio da Sonae Sierra

62 // Edifício MB4, nova casa da Savills, afirma o novo paradigma da sustentabilidade em Lisboa

64 // Edificação saudável é «um novo vetor de qualificação do imobiliário»

LEGAL & IMOBILIÁRIO

66 // A Taxonomia da União Europeia e o impacto nas atividades imobiliárias e da construção

68 // Impacto do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça na atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local

PRIORIDADE À SUSTENTABILIDADE EM DESTAQUE NA SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DE LISBOA

O Lx Factory foi palco da edição mais concorrida de sempre da Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa, que aqui se estreou de 6 a 8 de abril, com uma agenda intensa de iniciativas, entre conferências, exposições e outros. A sustentabilidade esteve em destaque.



A IX edição da Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa, que se realizou de 6 a 8 de abril, contabilizou um total de 11.200 inscrições, realizadas por cerca de 1.750 participantes, nas 26 conferências da programação deste ano. Temas como a sustentabilidade, tecnologia, habitação, investimento, licenciamentos ou cidades estiveram na ordem do dia. O espaço INOVA(RE) foi uma das principais novidades da edição de 2022 deste evento organizado pela Vida Imobiliária, um cluster que reuniu algumas das melhores soluções tecnológicas aplicadas à construção, ao imobiliário e os materiais mais inovadores. Foi ainda apresentada a 1.ª edição do Prémio Jovens Arquitectos, uma coorganização da VI e dos arquitetos Marco Roque Antunes, Paulo Seródio e Paulo Durão.

Marcaram presença na Semana da Reabilitação Urbana várias figuras do poder central e local, tais como a Secretária de Estado da Habitação, Marina Gonçalves; Carlos Moedas, Presidente da Câmara Municipal de Lisboa; Joana Almeida, Vereadora do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa; e Filipa Roseta, Vereadora da Habitação e Obras Municipais da Câmara Municipal de Lisboa. O evento contou com o superior apoio da Câmara Municipal de Lisboa e da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, bem como das principais associações do setor da construção e do imobiliário e um amplo apoio do setor empresarial.



Carlos Moedas, Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

Carlos Moedas promete maior celeridade no urbanismo

Participando na abertura do evento, o Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Carlos Moedas, destacou a importância de «um serviço de urbanismo célere e transparente» para cumprir os objetivos da cidade e que «a nossa aposta é mudar, mudar, mudar». «Sei o que é ser investidor em Lisboa. Tenho a enorme responsabilidade neste mandato de melhorar as coisas, para que o setor tenha o agradecimento que merece e veja as coisas a funcionar de uma forma muito diferente», afirmou.

Também na abertura do evento, Manuel Reis Campos, Presidente da CPCI, salientou que «é necessário responder aos problemas conjunturais, nomeadamente a falta de mão-de-obra e os aumentos dos preços da energia, dos combustíveis e dos materiais, agravados pelo conflito na Ucrânia. Precisamos de medidas concretas e imediatas que já remetemos ao novo executivo». O contexto é «desafiante», mas «as perspetivas são favoráveis».



Manuel Reis Campos, Presidente da CPCI



Joana Almeida, vereadora do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa



Marina Gonçalves, secretária de Estado da Habitação



Filipa Roseta, vereadora da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa



Nelson Lage, Presidente do Conselho de Administração da ADENE

Marina Gonçalves mantém "compromisso do trabalho conjunto" com o setor

Na sua primeira intervenção pública após a tomada de posse do novo Governo, Marina Gonçalves, secretária de Estado da Habitação, deixou «a garantia de que o nosso compromisso é o do trabalho conjunto com o setor do imobiliário e da construção. Podemos melhorar e continuar a promover mais e melhor habitação, seguindo o trabalho profícuo nos últimos 4 anos, agora focando também no enorme desafio do aumento dos custos».

«Temos de conciliar um PRR com objetivos de reabilitação urbana e de criação de melhores cidades para todos. São objetivos muito ambiciosos», afirmou, lembrando que «as nossas prioridades continuam as mesmas nos próximos 4 anos. É fundamental que mantenhamos este projeto ambicioso de construir tantas habitações até 2026, e que continuemos este trabalho direto e regular com o setor».

Câmara reafirma compromisso da habitação acessível

Durante o evento, a vereadora da Habitação da Câmara de Lisboa, Filipa Roseta, reafirmou o apoio do município à habitação e certificou que a CML está a trabalhar em vários modelos de apoio à criação de oferta. E garante que «não é apenas produção pública, mista e privada, é tudo: nós olhamos para a cidade como um todo». Apelou aos profissionais que «possam entender a câmara municipal de Lisboa como um parceiro que quer tirar todos os obstáculos do caminho».

Recordou que a CML está a trabalhar na Carta Municipal de Habitação, e que já se concluiu que estão cerca de 48.000 casas vazias na cidade. Resta saber «como conseguimos trazer estas 48.000 casas a jogo?», desafiou.

ELPRE é "desafio gigantesco", que precisa "de toda a colaboração do setor"

A ELPRE começa a ser implementada num «ano de viragem» e de entrada «num novo ciclo social, económico e político, que vai permitir acelerar as grandes prioridades do setor», segundo Nelson Lage, Presidente do Conselho de Administração da ADENE, que falava numa das sessões da Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa. «A sustentabilidade está na ordem do dia, e a nossa prioridade agora é conciliar a economia com o planeta».

Nelson Lage considera que a ELPRE é «um desafio gigantesco que abrange toda a sociedade. É uma estratégia charneira para as próximas décadas, que temos de implementar de forma rigorosa e transparente, será fundamental para a melhoria da vida dos portugueses. É ambiciosa e precisa de toda a colaboração do setor», que deve agora trabalhar para «dar um novo impulso à descarbonização das nossas cidades, e tirar partido de todos os instrumentos e políticas ao dispor». A ELPRE prevê que cerca de 2,5 milhões de habitações precisem de algum tipo de renovação que terá de ser feita até 2030. Isso poderá representar cerca de 250.000 fogos reabilitados ou melhorados de alguma forma a cada ano.

S+



O ELEVADOR COLORGLAS® DESIGN CG-X BRANCO BRILHANTE / TECTO LD5X-LED-RGB

REABILITAR⁺

Especialistas em Reabilitação. O Centro de Competências REABILITAR desenvolve soluções técnicas específicas para os desafios e constrangimentos da reabilitação urbana. Desafios exigentes originam produtos excelentes. Claros na forma e na função. Energeticamente eficientes. Qualidade máxima para uma arquitectura exigente.



www.schmitt-elevadores.com





Ricardo Vieira, Managing Director da Reynaers Aluminium

Construção deve entrar na onda da sustentabilidade

Uma das conferências da Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa dedicou-se ao tema *“Economia Circular e Sustentabilidade na Construção”*. Ficou patente nesta discussão a importância da criação e uso de novos produtos e serviços construtivos que sejam economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, numa altura em que é urgente implementar as mudanças necessárias ao combate às alterações climáticas.

Isabel Martins, investigadora do LNEC, destacou que *«há um grande trabalho a fazer em termos de reabilitação, para satisfazer as necessidades humanas. O consumo excessivo existente exige uma maior eficiência no uso dos recursos»*. Para isso, é necessário *«recorrer à conceção modular»* que permite *«construir melhor e reduzir a construção nova»*. Para Manuel Brites, Owner da ECOIAF, há que *«reciclar o máximo possível»* defendendo que *«tem que ser feita uma recolha seletiva dos materiais»*.

E Diogo Pinto Gonçalves, da Westport International, defende que é na fase do projeto que as mudanças devem ser desde logo implementadas, nomeadamente para criar *«projetos mais flexíveis, reduzindo os consumos de CO2 com novos materiais que vão ser incorporados»*. Francisco Rocha Antunes, Chair da ULI, recordou que a passagem para a economia circular *«é uma mudança profunda»*.

Novos produtos têm de ser mais duráveis e sustentáveis

Hoje em dia, o setor imobiliário é responsável por cerca de 2/3 das emissões de carbono a nível global, e os materiais têm de ser enquadrados na estratégia de descarbonização. Para a Reynaers Aluminium, a grande preocupação passa por *«adequar os produtos a um ciclo de vida que chegue a 2050. Cabe-nos a nós como empresa de materiais de construção desenvolver os nossos produtos para que sejam duráveis e sustentáveis»*, afirma Ricardo Vieira, Managing Director da empresa.

Também o Grupo Preceram responde com sistemas construtivos e soluções de desempenho melhorado. Ávila e Sousa, Diretor Técnico e Marketing do grupo, afirmou que *«hoje o consumidor necessita de esta poupança energética associada à sua segurança e saúde»*. Explica que por cada euro investido em isolamento resulta num retorno duas vezes superior em termos de segurança, conforto e poupança energética. Importa selecionar as soluções mais adequadas a cada obra em específico.



Agência para a Energia



Siga a ADENE News

ADENE,

a agência nacional para a energia, com uma missão centrada nas pessoas e a ambição de reforçar o posicionamento de Portugal na descarbonização, é um parceiro ativo da transição energética, fortalecendo parcerias, dinamizando a política pública e estando mais próximo dos cidadãos. Com toda a Energia!



Portugal foi o primeiro país no mundo a afirmar o compromisso da neutralidade carbónica até 2050. Rumo a esse objetivo, a ADENE tem por missão promover a eficiência energética e hídrica no parque edificado português. Através dos projetos que desenvolve e das ações de sensibilização e informação, contribui ativamente para a mudança nos padrões de consumo e para uma maior literacia energética da sociedade, pois cada cidadão é parte da solução.



Desafio dos custos de construção no centro do debate

O aumento dos preços dos materiais é um dos principais desafios do setor neste momento, e esteve em discussão durante a Semana da Reabilitação. Manuel Brites, da ECOCIAF, destacou que as subidas têm sido fortes nos últimos 6 meses, com «grandes variações de preços. Estamos a lidar com uma dificuldade grande, que não conhecíamos».

Ricardo Vieira afirmou que «temos de encontrar um equilíbrio entre a escalada dos preços e o nosso preço de venda. O valor que acrescentamos tem de ser equilibrado ao ponto de tornarmos o produto acessível ao mercado». Ávila e Sousa concorda que «a indústria tem de encontrar soluções» para o aumento dos preços dos produtos, «que têm subido quatro vezes mais».

Na ocasião, a Confidencial Imobiliário apresentou um novo índice de preços de construção, o Sistema de Informação de Custos de Construção – SICC, um novo benchmark para o mercado, pensado para promotores, projetistas, avaliadores, entre outros, que vai permitir monitorizar e comparar estes mesmos custos.

A digitalização pode ajudar na otimização de processos e de custos, e permite «novos métodos construtivos, cada vez mais sustentáveis, possibilitando um total controlo e monitorização à distância ou de forma autónoma no sentido de otimizar os sistemas e recursos», defende João Bernardino, da A400.

Mobilidade e descarbonização: o desafio das áreas urbanas

As cidades deverão liderar a mudança de paradigma da sustentabilidade, não sem desafios. Edifícios e mobilidade serão os principais focos de mudança. Os edifícios consomem hoje cerca de 30% da energia em Portugal, e fica assim patente o grande desafio para as áreas urbanas. «Temos de olhar para a sustentabilidade, não de uma forma negativa, mas como um desafio, uma forma de abrir novos horizontes», defende o professor Manuel Pinheiro.

A reabilitação de edifícios tem vários desafios à partida, pois «não estavam preparados para satisfazer as necessidades, tampouco preparados para estas novas tecnologias», segundo João Sousa, da OET. E estes passam tanto pela componente ativa dos edifícios como pela passiva.

Para Rui Guimarães, da Mota-Engil Concessões, Portugal tem já uma boa ligação viária entre as cidades, mas agora há que «vencer a guerra da mobilidade dentro delas». E a pegada verde «já teve início para a Mercedes-Benz», defende Holger Marquardt, líder do grupo que vai fazer um investimento significativo na mobilidade elétrica. «A partir de 2022 iremos ter propostas elétricas em todos os segmentos onde nos encontramos», afirma.

A Schmitt + Sohn Elevadores também está empenhada em criar «as melhores soluções em termos de economia circular», numa altura em que a mudança «tem de começar pelos mais novos e pelas escolas, para haver essa mudança de mentalidade», defende Miguel Franco, Co-CEO da empresa.





Vitor Amaral, Presidente da direção da APEGAC

Condomínios são chave para a gestão sustentável dos imóveis

A gestão de condomínios e o seu impacto na preservação do edificado esteve em destaque numa das sessões paralelas da Semana da Reabilitação Urbana, coorganizada pela APEGAC. Carlos Rodrigues, professor do Instituto Politécnico da Maia, destacou que, apesar de estar «*na cauda da fileira*» do imobiliário, a atividade de gestão de edifícios é aquela que diretamente atua na manutenção e conservação dos imóveis, incluindo nas melhorias de eficiência energética.

Ficou patente nesta discussão que as tendências de descarbonização e digitalização vão marcar os edifícios, nomeadamente com o aumento da mobilidade elétrica, e que os condomínios enfrentam novos desafios como as limitações de disponibilidade de potência elétrica, as condições de utilização de energia solar, métodos de aplicação de painéis solares ou a gestão dos custos destas novas soluções para os próprios condóminos.

Espaço Inova(RE)

Espaço de inovação e talento, com foco na tecnologia, sustentabilidade e impacto social, o Inova(RE) reuniu várias empresas num ponto de encontro entre o investimento e as startups, com foco em soluções para a construção e imobiliário.



DOSSIÊ

SUSTENTABILIDADE: É HORA DE MUDAR!

Quando falamos em sustentabilidade inteligente, não há tempo a perder!

O momento que estamos a viver é de verdadeira urgência climática e, tratando-se o imobiliário de um dos setores com maior pegada ecológica e impacto na dia-a-dia das nossas sociedades, quer a nível social quer a nível económico, a hora de o tornar mais sustentável já chegou, definitivamente!

Embora haja ainda um longo e sinuoso caminho a percorrer até que todo o edificado possa hastear a bandeira da sustentabilidade e, em especial cumprindo todos os critérios preconizados na sua tripla dimensão ambiental, social e económica – ou, como é comumente designada, ESG -, esta corrida já começou tendo no tempo o seu maior adversário!

Pela primeira vez, a nova taxonomia europeia, a ELPRE e um vasto número de outras iniciativas políticas e legais vêm enquadrar política, jurídica e fiscalmente este designio comum a toda a Europa, com a transformação do setor imobiliário a ser eleita uma das grandes prioridades para os próximos 30 anos no Velho Continente. Este é, sem dúvida um desafio hercúleo, mas que, fazendo jus ao mote, vem também acompanhado de enormes oportunidades para o mercado imobiliário, acelerando o arranque de um novo ciclo de grande investimento no setor, em que a construção e a reabilitação sustentável e uma estratégia de investimento orientada sob critérios ESG passarão seguramente a ser a regra! ■





SER MAIS SUSTENTÁVEL É A PRIORIDADE DO MOMENTO

É o tema “*top of mind*”. O mundo mudou, e o imobiliário corre «*para apanhar o comboio em andamento*», consciente de que tem ainda muito para aprender sobre sustentabilidade e os novos paradigmas ambientais do setor e das empresas.

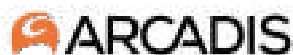


VÍDEOS:



VIDAIMOBILIÁRIA
PEQUENOS ALMOÇOS

COM O APOIO:



Investidores, promotores, fundos ou ocupantes, a sustentabilidade está na ordem do dia para todos, e passou a ser a ser essencial na hora de tomar decisões. O setor imobiliário admite que tem ainda muito para aprender sobre esta “*revolução*”, mas está comprometido com este caminho.

É o que defendem os especialistas convidados para o Pequeno Almoço - Conferência que a Vida Imobiliária organizou a 19 de maio em Lisboa. Eric van Leuven, diretor geral da Cushman & Wakefield, não tem dúvidas de que «*a sustentabilidade é a prioridade do momento*», e passou a sê-lo apenas numa questão de meses. Na experiência da consultora, agora é com a sustentabilidade em mente

que os investidores começam por abordar os negócios, com preocupações que não tinham antes.

Para Fernando Ferreira, CIO da Square AM, «*o nosso mote é a sustentabilidade inteligente*», um tema «*complexo e denso que nos exige definir o ponto de partida e para onde queremos ir*». Fala mesmo em «*correr para apanhar o comboio em andamento*» num mundo que «*já mudou*». A Square está «*a analisar o tema em várias componentes*» e a trabalhar para incorporar a sustentabilidade nos seus imóveis em conjunto com os arrendatários, e admite que se trata de um «*caminho longo, e ainda estamos todos a aprender*».

A Fidelidade Property já está a trabalhar na reestruturação e renovação do seu portfólio, cumprindo com os novos standards ambientais que serão norma nos próximos anos. Miguel Santana, Board Member, conta que a empresa já esperava as novas exigências ESG (Environment, Social, Governance), mas que chegaram mais rapidamente que o que era expectável. Seja como for, «sustentabilidade é responsabilidade», afirma o responsável.

A promotora Vanguard Properties assume desde logo que «*todos os nossos edifícios serão Nearly Zero Energy Buildings, e já não se entende a coisa de outra forma. Temos a sustentabilidade nas nossas prioridades*», referiu Manuel Collares Pereira, Scientific Advisor, também convidado deste encontro. «*Assumimos a fundo esta filosofia, e esperamos que outros sigam o nosso exemplo*».

Henrique Rodrigues da Silva, COO da Norfin, testemunha que «*grande parte dos portfólios da Norfin diz respeito a investidores nacionais, que têm eles próprios de ver as suas obrigações ambientais refletidas onde estão presentes, inclusive em Portugal. E querem cumprir com a sua compliance*».

As oportunidades surgem também para os prestadores de serviços, que «*podem ajudar as empresas a definir e a melhorar a sua estratégia*», e têm agora mais pressão para ter «*um perfil forte de ESG*», o que ajuda a atrair novos investidores, segundo Eric van Leuven.

Os especialistas consideram também que a pressão sobre a banca para incorporar os novos critérios de sustentabilidade é muito grande, por um lado por imposição do Banco Central Europeu, por outro, pelo movimento crescente dos Green Bonds, ou Obrigações "Verdes", cada vez mais significativas.

Polarização entre os ativos vai aumentar

Com o estabelecimento de novas metas de descarbonização europeias, o imobiliário prepara-se para atravessar um processo de mudança radical, e corre o risco de ficar desatualizado rapidamente. Eric van Leuven considera que «*vai haver uma grande polarização entre os edifícios que cumprem e os que não cumprem*» os novos parâmetros de sustentabilidade e eficiência.

Neste encontro, Rui Fragoso, diretor de Projetos da ADENE, lembrou que a diretiva para os edifícios EPBD 2021 introduz, por exemplo, padrões mínimos de desempenho energético para um edifício que vai ser transacionado. Dando o exemplo de alguns países europeus, «*alguns imóveis não podem ser arrendados*» se não cumprirem estes mínimos. E alerta que haverá «*uma revolução*» com a mudança da escala das letras do certificado energético, que passará de A a G sem subclasses: «*em 2050, 15% do stock ficará na classe G e o novo standard será a classe A*». Serão edifícios «*sem qualquer emissão local de energias fósseis*». E, tendo em conta a informação dos certificados energéticos emitidos em Portugal, que permitem caracterizar o parque edificado, 20% dos edifícios em Portugal ficarão entre as classes F e G, já sujeitos a penalizações.

A ELPRE «*será o motor para reabilitar o edificado existente*», segundo Rui Fragoso. Calcula-se que sejam necessários 3.669 milhões de euros para reabilitar os edifícios habitacionais e 1.114 para os não residenciais, incluindo fundos públicos e privados. Alguns programas governamentais já estão no terreno neste sentido, mas acredita que «*temos de conjugar com oferta da banca e alguma diferenciação fiscal positiva*» para atingir os objetivos.



Marco Costa, Head of Region Portugal da Arcadis



Rui Fragoso, diretor de Projetos da ADENE



Pedro Vicente, Administrador da Habitat Invest



Eric van Leuven, diretor geral da Cushman & Wakefield

Subida dos custos de construção pode acelerar processo de mudança

Os mais recentes números da Confidential Imobiliário, apurados no âmbito do Portuguese Investment Property Survey, apontam para um aumento de 18% nos custos de construção no último ano, e de quase 30% desde o início da pandemia, agora apontados pelos promotores imobiliários como o maior obstáculo à sua atividade.

Ricardo Guimarães, diretor da Ci, alerta que «a produção para a classe média é o grande desafio», mas este tipo de oferta, nomeadamente nas periferias das cidades, é o mais exposto à conjuntura. Diz mesmo que «temos muita propensão a fazer mudanças em contexto de stress. Talvez este momento de "dor" seja uma oportunidade. É preciso que a resposta à mudança do plano de negócios seja ela própria uma resposta à mudança de paradigma climático e energético». A industrialização pode ser uma solução para mitigar estes aumentos, mas considera que a «ainda está muito distante».

Pedro Vicente, Administrador da Habitat Invest, afirma que a sustentabilidade não é novidade para a empresa, mas mostra-se «preocupado, porque a sensibilidade e consciencialização das pessoas para estas questões ainda é muito pouca». E, apesar de concordar que o aumento dos custos vai acelerar o processo de transformação, arrisca que «não estamos minimamente preparados para a construção "off-site". Há um enorme trabalho a fazer entre todos, sobretudo um trabalho de informação e de consciencialização».

Aumenta a procura por selos de certificação

Marco Costa, Head of Region Portugal da Arcadis, destaca que «a sustentabilidade não é só energia», é também água, circularidade, resíduos, e acredita que «é importante atuar decididamente neste setor e implementar medidas para "puxar" pelas certificações».

Nota que a preocupação com a sustentabilidade está «do lado do comprador, mas também

do investidor. Há mais perceção de que estas questões acrescentam valor». Na experiência da Arcadis, «os clientes pedem a consideração destes aspetos numa fase inicial dos projetos». A certificação BREEAM é exemplo de um selo procurado pelos investidores internacionais, nomeadamente para os edifícios de escritórios, mas «começa a ser implementado noutros projetos, como na Comporta».

Rui Fragoso destaca ainda que será criado a nível europeu «um novo rótulo de incorporação de carbono», que «será mais um fator para a valorização dos imóveis».

Comunidades energéticas dão os primeiros passos

Segundo Rui Fragoso, já se registam «evoluções positivas importantes» no que toca às comunidades energéticas, que podem ser autossuficientes em termos de energia. Mas falta ainda «quórum, players e exemplos. Ainda há poucos projetos que mostrem que isso é possível, ou comunidade, fluxo de energia e perspetiva de partilha».

Henrique Rodrigues da Silva considera também que «é importante falar sobre as comunidades energéticas, podem ser muito relevantes para os empreendimentos e um "game changer" nos objetivos da promoção imobiliária».

Exemplo disso será o projeto Terras da Comporta, da Vanguard Properties. A promotora estabeleceu uma nova parceria com a Energia Unida para desenvolver uma comunidade de produção descentralizada de energia que abrange os loteamentos Torre e Dunas, num total de 1.376 hectares. A instalação de 35.000 m² de painéis fotovoltaicos vai permitir autonomia energética no mínimo de 80% e uma redução dos custos energéticos de cerca de 40%.

Esta será a maior comunidade energética da Europa e está «perfeitamente alinhada com os valores e posicionamento de um projeto imobiliário que se distingue pela visão de desenvolvimento para a região», explicou José Cardoso Botelho, CEO da empresa, aquando deste anúncio, em abril. ■



Fernando Ferreira, CIO da Square AM



Miguel Santana, Board Member da Fidelidade Property



Henrique Rodrigues da Silva, COO da Norfin



Manuel Collares Pereira, Scientific Advisor da Vanguard Properties

Criação e gestão de espaços sustentáveis onde as pessoas podem viver, trabalhar e prosperar

Saiba mais em www.arcadis.com

Contacte-nos em:
infoportugal@arcadis.com

INVESTIMENTO DEVE «CRIAR NOVOS PADRÕES DE MERCADO» AO NÍVEL DA SUSTENTABILIDADE

É na reabilitação dos edifícios que está «*o potencial para a transição energética e climática do parque edificado*», segundo o Secretário de Estado do Ambiente e Energia, João Galamba.



João Galamba, Secretário de Estado do Ambiente e Energia | Créditos Foto: Portal do Governo

Num contexto de grande mudança na forma como se consome energia, constrói ou utiliza os edifícios, o investimento imobiliário «*deve estar alinhado*» com instrumentos como a Diretiva Europeia do Desempenho Energético dos Edifícios, o Plano Nacional Energia e Clima 2030 ou a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios (ELPRE), e ir «*mais além, criando novos padrões de mercado em relação à eficiência, sustentabilidade e descarbonização*».

As palavras são de João Galamba, secretário de Estado do Ambiente e Energia, que afirma à Vida Imobiliária que o novo foco na sustentabilidade e descarbonização deve refletir-se na forma como se investe em imobiliário em Portugal, nomeadamente através de «*uma forte aposta na reabilitação dos edifícios existentes, pois é aí que está o potencial para a transição energética e climática do parque edificado. São praticamente 6 milhões de alojamentos em Portugal, a maior parte dos quais ainda ineficientes, que podem e devem ser objeto de intervenção*».

O governante acredita que *«precisamos de tornar os edifícios existentes energeticamente mais eficientes e confortáveis, com uma forte incorporação de materiais de construção mais amigos do ambiente. Em paralelo, devemos tornar os edifícios verdadeiros geradores de energia renovável, recorrendo a tecnologias como o solar fotovoltaico»*. Este esforço deve ser *«potenciado por uma gestão mais inteligente do uso da energia, através de sistemas de gestão técnica centralizada, e olhando também a outras dimensões da sustentabilidade, como a eficiência hídrica e o uso eficiente de outros recursos»*. *«Este é o caminho já previsto na Diretiva Europeia do Desempenho Energético dos Edifícios e em outros instrumentos de política»*, como o PNEC 2030 e a ELPRE.

Até 2050, a ELPRE prevê um investimento global de 144.000 milhões de euros na renovação de edifícios, 110.000 milhões dos quais dizendo respeito a edifícios de habitação. Segundo João Galamba, *«não existe à data uma estimativa do montante que será público»*. Mas aponta que, no âmbito do PRR, *«estão alocados pelo menos 3,300 milhões de euros, dos quais 610 milhões na componente 13 (eficiência energética em edifícios) e 2,700 milhões na componente 2 (habitação)»*. Através dos programas de apoio à renovação de edifícios em curso, considera que o PRR *«está a contribuir para as metas da ELPRE»*, como sejam como a redução do consumo de energia primária e de emissões, a promoção de fontes de energia renovável, o aumento da área e número de edifícios renovados, o aumento do conforto nos edifícios, aumento do investimento e poupanças, *«pois as tipologias com mais candidaturas (substituição de janelas, instalação de sistemas de climatização, e instalação de sistemas fotovoltaicos) são de alguma forma complementares e com benefícios distintos»*.

Monitorização da ELPRE já está em prática

João Galamba destaca que a monitorização da ELPRE *«é um aspeto chave desta estratégia, e constitui um dos sete eixos de atuação»*. No âmbito dessa monitorização, será possível *«interagir com várias entidades que de alguma forma estão ligadas ao setor da construção e imobiliário, garantindo assim que se consegue captar todos os dados relevantes da dinâmica da deste setor para reforçar o conhecimento do estado atual e apoiar a (re)definição e lançamento de iniciativas dentro da ELPRE»*.

Esta mesma monitorização *«já está em prática»*. De acordo com o secretário de Estado, já foi constituído um grupo de trabalho para o efeito, coordenado pela DGEG e que inclui representantes da ADENE, LNEC e IHRU que prestam apoio técnico. O primeiro relatório de progresso já foi publicado, e o segundo será publicado *«nos próximos meses»*.

6

«São praticamente 6 milhões de alojamentos, a maior parte ainda ineficientes, que podem e devem ser objeto de intervenção»

«Devemos tornar os edifícios verdadeiros geradores de energia renovável»

Governo pondera relançar programas de apoio “a muito curto prazo”

João Galamba considera «*bastante positiva*» a implementação dos programas públicos de apoio à renovação de edifícios. O programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis «*teve uma enorme adesão, com mais de 100.000 candidaturas apresentadas*», destaca. Noutros Programas, designadamente o destinado aos Edifícios de Serviços da Administração Pública, «*também se verificou muita adesão por parte dos potenciais beneficiários, tendo sido apresentados mais de 200 projetos*».

Relativamente ao programa Vale Eficiência, João Galamba destaca os mais de 14.000 vales solicitados, 900 dos quais com medidas de eficiência energética implementadas e submetidas a pagamento, além dos cerca de 900 fornecedores elegíveis, e que «*o processo já se encontra agilizado (...) Os constrangimentos verificados, que na sua maioria não decorrem da forma como o programa está desenhado, estão a ser endereçados de forma a simplificar o procedimento, reforçar a comunicação do programa e reforçar as parcerias para dotar o programa de maior apoio às famílias*».

Segundo João Galamba, «*com vista a dar continuidade à melhoria dos edifícios e à sua descarbonização, o Governo encontra-se em contínua avaliação dos programas em curso e a avaliar outras possíveis ações*», no âmbito da ELPRE, e «*será de esperar, a muito curto prazo, o relançamento desses programas, ajustados à experiência entretanto recolhida, bem como de outros em definição*».

Plafond de €610M do PRR para eficiência energética pode ser esgotado antes de 2026

O secretário de Estado admite que «*naturalmente, podem existir situações a aperfeiçoar, mas estamos convictos de que o objetivo traçado de implementar os investimentos de 610 milhões de euros inscritos no PRR e durante a sua vigência, dos quais 300 milhões dirigidos à eficiência energética dos edifícios residenciais e 310 milhões de euros previstos para a eficiência energética dos edifícios de serviços e da administração pública, será cumprido bem antes do final do prazo definido para a implementação do PRR*», ou seja, 2026. Está convencido de que «*a realização destes investimentos contribuirá de forma ativa para a transição climática*», diz o governante.

João Galamba vê com «*preocupação*» a escassez de mão-de-obra, subida dos preços da energia ou dos materiais, mas não considera que sejam alterações suficientes para colocar em causa a concretização da ELPRE, cujas medidas e opções «*continuam válidas e relevantes*». Admite que a situação tem de ser monitorizada para, «*nos momentos ou oportunidades de revisão desses pressupostos, avançar para a atualização dessas estimativas na medida do possível e necessário*», conclui. ■

Conheça o nosso mais recente relatório global:

ESG & Imobiliário: 10 principais factos que os investidores necessitam saber



Descarregue o relatório e acompanhe-nos
no ponto de viragem para o ESG.



www.cbre.pt

CBRE

IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS SEGUE O CAMINHO DA DESCARBONIZAÇÃO

O desafio ambiental é de todos, e o imobiliário não é exceção. Toda a fileira tem de se envolver para atingir as metas de descarbonização necessárias para evitar o pior, um processo que está ainda no início, mas com perspectivas positivas.

O desafio da descarbonização e da transição energética está à porta do imobiliário, que se mobiliza para cumprir os objetivos mais exigentes. Mas só agora o caminho começa a ser percorrido, e ainda há muito que caminhar. Esta foi uma das principais conclusões deste Fórum de Opinião, no qual a Vida Imobiliária convidou os especialistas a partilhar a sua visão sobre em que ponto está a descarbonização do mercado imobiliário português.

As metas estão traçadas, a tecnologia e as ferramentas necessárias estão à disposição, e a informação nunca foi tanta como hoje. A reabilitação do edificado existente será um dos principais contributos para a descarbonização do parque imobiliário. Já estão disponíveis soluções de energia limpa, de autoconsumo, novos materiais mais sustentáveis, mais eficientes, recicláveis, duráveis e sequestradores de carbono. E a industrialização da construção pode também ajudar a otimizar processos e a reduzir a pegada das empreitadas. Cabe agora aos vários players do setor fazer as melhores escolhas e adotar as melhores práticas para criar um imobiliário verdadeiramente "verde".

Os especialistas admitem que o processo de mudança está ainda muito no início, mas mostram-se otimistas quanto ao futuro. Até porque os edifícios sustentáveis vão começar a ser a norma, e estará desatualizado no mercado quem não a seguir.





Gilberto Jordan

PLANBELAS
Chairman

Infelizmente creio que é fácil reconhecer que estamos na infância deste processo que se afigura gigantesco e creio que muito poucos decisores, a não ser uma minoria consciente, e grande parte da população, realmente conhecem a dimensão do desafio. Alcançar uma variação média da temperatura terrestre de 1,5° acima da era pré-industrial, até ao final do século, exige um investimento, necessariamente rentável, de grande complexidade técnica, construtiva e financeira. Se no início da industrialização (1800) a população era de 1 bilião de pessoas e 10% vivendo em aglomerações urbanas, temos hoje mais de metade da população mundial de quase 8 biliões a viver em centros urbanos (50% alcançado em 2007) sendo que nas sociedades industrializadas 80% vivem em centros urbanos. Assim se estima que em 2050 (data do objetivo de neutralidade carbónica) 70% da população, i.e. cerca de 6,5 biliões de pessoas, viverão em cidades. Cidades cuja dimensão e intensidade material é cada vez maior. Temos hoje mais de 30 megacidades, definidas como tendo mais de 10 milhões de residentes. Se a solução mais eficiente é sua incorporação na construção nova, é do stock construtivo existente que tem de vir a maior contribuição. Se lembramos que a tecnologia solar térmica necessitou de 30 anos para se afirmar, temos hoje o obrigatório desafio de sourcing de matérias-primas, produção e instalação da tecnologia fotovoltaica e com baterias acumuladoras a nível local, comunitário e mesmo doméstico em grande escala. Sem falar de temas como água, resíduos ou espaços verdes por exemplo.

É crucial discutir o tema das emissões de CO₂ no setor e contribuir para o cumprimento do programa ELPRE, apresentado pela ADENE. O caminho da progressiva eletrificação da economia é a forma mais rápida e poderosa de aumentar a contribuição das energias renováveis. Conduz-nos por isso a falar no conceito de Net Zero Energy Building (NZEB), que junta ao edifício uma produção própria de energia (fotovoltaica e térmica) como forma de produzir, em média, tanto quanto o edifício consome, num balanço nulo para as emissões. A forma atual do REH com a sua ênfase na energia contabilizada em termos de energia primária, não é relevante para a definição de um NZEB. Acresce que a introdução dos NZEB e do fotovoltaico potencia de forma clara, para lá do autoconsumo, a abordagem das Comunidades Energéticas, cujo desenvolvimento em Portugal e na Europa é um dos passos mais importantes em termos de política energética.

A evolução tecnológica abre a porta à inovação e criação de formas para reduzir a pegada carbónica (*"carbon footprint"*) dos edifícios. A tecnologia permite considerar a utilização de matérias-primas como a madeira, um material de pegada carbónica negativa – pois é sequestrador de CO₂ e adequa a técnicas de pré-fabricação na construção, com notáveis vantagens (tempo, impactes ambientais e de energia). Em Portugal, estamos nesta direção, nomeadamente através do fabrico de CLT – Cross Laminated Timber e componentes do tipo Woodframe, com a utilização da cortiça como isolamento.



José Cardoso Botelho

VANGUARD PROPERTIES
CEO



Manuel Collares Pereira

VANGUARD PROPERTIES
Consultor Científico





Aniceto Viegas

AVENUE
CEO

A sustentabilidade é um tema central do imobiliário. Sendo a abordagem diferente em função do segmento, no setor comercial, retalho, escritório e logística, já existe uma sensibilização para o tema e a maioria dos utilizadores já definiu as especificações ambientais pretendidas; no setor da habitação, cabe ao promotor divulgar e explicar as medidas adotadas. Estas medidas integram o processo construtivo e contribuem consequentemente para a eficiência do produto final.

Para o sucesso do processo construtivo e o desenvolvimento de uma oferta o mais neutra possível, toda a cadeia de valor tem um papel relevante, desde a conceção do produto e licenciamento, à construção. O produto idealizado deverá ter um bom isolamento; uma adequada exposição solar;

equipamentos técnicos eficientes e materiais de fabrico sustentável. O licenciamento deve permitir implementar soluções inovadoras e atuais como o uso de painéis fotovoltaicos em cobertura; bombas de calor; ocupação de espaços exteriores para produção energia; etc. Na construção deverão ser usados materiais reciclados ou oriundos de uma fileira sustentável. A integração destas ações tem uma repercussão direta na performance ambiental futura.

Todos os intervenientes do setor estão a aprender, a testar e a implementar medidas. Ainda estamos no início da descarbonização e é cedo para afirmar que somos eficientes, mas sabemos que é uma preocupação transversal e que teremos resultados positivos a curto e médio prazo.

O setor da construção é o terceiro maior responsável pelas emissões de gases com efeitos de estufa para a atmosfera. A descarbonização do imobiliário português ainda está longe de ser uma realidade porque depende de alterações e adaptações na indústria da construção para trazer ao mercado mais soluções carbono neutro, assim como da criação de guidelines ou regulamentos governamentais e municipais que estabeleçam metas para a descarbonização.

No Grupo Casais estamos a desenvolver soluções que permitem que os edifícios e habitações sejam mais saudáveis, confortáveis, sustentáveis e desejáveis. Aplicamos os princípios da economia circular, adotando a abordagem

“*design for change*”, possibilitando o reaproveitamento dos materiais no futuro.

A competitividade do setor forçou a indústria a apresentar soluções mais competitivas com menos desperdício de tempo e de materiais. Apostamos fortemente da industrialização e na incorporação de soluções de construção híbrida com madeira, construindo edifícios que reduzem até 60% pegada de carbono, permitindo uma completa industrialização do processo de construção.

A industrialização e a sustentabilidade são uma bandeira do Grupo Casais. Estamos no início deste desafio, mas temos a certeza de que as empresas de construção, os projetistas e os clientes precisam adotar estes métodos mais sustentáveis.



António Carlos Rodrigues

GRUPO CASAIS
CEO



engexpor

Our focus on innovation adds value to your projects

Technical and Urban Advisory Services
Environmental and Sustainability Advisory Services
Project Management
Construction Management
Digital Construction Services - BIM



Managing
the Development
of Your Projects

www.engexpor.com



Maria Santos

A400
Diretora
Departamento de
Sustentabilidade

Não obstante a crescente consciência da emergência climática, bem como da procura de serviços e estratégias de descarbonização, é prudente dizer que o setor imobiliário português, caso queira cumprir as obrigações do Acordo de Paris, terá de eleger a sustentabilidade como pivô num processo integrativo de construção.

A capacidade de integrar a ação climática no imobiliário – não apenas nas fases de projeto, mas igualmente nas fases de gestão e operação – permitirá uma utilização mais eficiente dos recursos, resultando numa maior longevidade dos edifícios.

Segundo o RNC2050, o setor do imobiliário é responsável por 30% do consumo de energia final e 5% das emissões nacionais de gases com efeito de estufa. Posto isto, pretende-se que até 2050 os edifícios tenham um potencial de redução de emissões de 85% em comparação com 2005. Referido objetivo passa não só pela otimização energética, mas igualmente por medidas de isolamento que visam a redução das necessidades de climatização.

Será necessário não só ter em conta a escassez global de recursos naturais, mas ainda a implementação de um modelo de economia circular no ambiente construído, que passa pelo planeamento e construção sustentáveis, onde cada projeto se apresenta como uma oportunidade de otimização energética com soluções regenerativas, integrando tecnologia e inovação, conferindo ao setor imobiliário a capacidade de alcançar a neutralidade carbónica e se posicionar como uma atividade económica sustentável.

Hoje, muito se fala de sustentabilidade e descarbonização. Contudo, uma boa parte das vezes, incorretamente.

Por força da natureza do Grupo Reynaers, a sustentabilidade esteve sempre no topo das prioridades, seja ao nível corporativo, seja ao nível de produto. E quando falo em sustentabilidade de produto, falo na verdadeira sustentabilidade, naquela que é assegurada não só pela eficiência energética, mas também pela durabilidade dos produtos, pela proveniência orgânica da matéria-prima e pelo seu impacto no âmbito da economia circular. Falo da sustentabilidade de que pouco ouço o setor falar.

Neste ponto, o alumínio é um material extraordinário. 54% do alumínio que fornecemos é reciclado, o que significa que todos os nossos clientes têm nos seus projetos, em média, 54% de alumínio reciclado e que tem metade das emissões de CO₂ do que a média da indústria. Mais houvesse disponível no mercado, mais reciclaríamos! Só que não há. O que demonstra bem a sua enorme durabilidade e reforça a visão de que o investimento acompanha todo o ciclo de vida do edifício. O alumínio também não perde valor depois de reciclado, ao contrário de uma boa maioria dos materiais, o que significa que pode ser reciclado infinitamente exatamente para o mesmo fim.

Penso que há ainda um longo caminho a percorrer pelos principais agentes do setor, talvez até demasiado pressionados para o comportamento térmico dos edifícios. Quando sustentabilidade é muito mais do que eficiência térmica. Nesta questão, os organismos públicos têm uma responsabilidade basilar e que sentimos estar a ser negligenciada, em benefício de soluções técnicas derivadas do petróleo, incompatíveis com o verdadeiro propósito da sustentabilidade e da economia circular.



Ricardo Vieira

**REYNAERS
ALUMINIUM
PORTUGAL**
Diretor-Geral



Vasco Pereira

**SAINT-GOBAIN
PORTUGAL**
Responsável da
Academia

Uma das estratégias para a redução da incorporação de carbono nos edifícios passa pela utilização na construção, em obra nova ou em reabilitação, de materiais cujos componentes incorporem reduções nas emissões de dióxido de carbono no seu processo produtivo e/ou resultem de reutilização de resíduos ou desperdícios de outras indústrias. A Saint-Gobain Portugal, através da marca Weber, tem investido muito esforço ao longo dos anos recentes no desenvolvimento de argamassas que utilizem ligantes cuja produção signifique menor emissão de CO₂ em substituição de ligantes tradicionais, e que incorporem agregados que são resíduos de outras indústrias: areias que são desperdício da indústria da celulose, ou partículas de borracha resultantes da trituração de pneus usados. Por outro lado, a melhoria da eficiência energética dos edifícios durante a sua utilização é também uma estratégia com elevado potencial no cumprimento deste objetivo, a marca Placo® inclui na sua oferta soluções que respondem a estas necessidades. Sendo que os edifícios novos devem já obedecer a um conjunto de requisitos regulamentares de eficiência, é claramente na reabilitação dos edifícios existentes que está o maior potencial de melhoria. A Saint-Gobain Portugal, através da marca ISOVER, propõe uma alargada oferta de materiais de isolamento térmico em lã de vidro e lã de rocha, que incorporadas em sistemas construtivos diversos aplicados na envolvente dos edifícios novos ou reabilitados, contribuem para a melhoria da sua eficiência na utilização de energia em condições de conforto.



**Pedro Mello
Vasconcellos**

**NHOOD
PORTUGAL**
ESG Director

O último relatório divulgado pelo Intergovernamental Panel on Climate Change revela que alguns danos devido às alterações climáticas serão irreversíveis e que é preciso agir agora para evitar um colapso. O setor imobiliário não é alheio a esta realidade, sendo globalmente responsável por cerca de 40% de todas as emissões de gases de efeito estufa. Por exemplo, no ciclo de vida de um edifício, cerca de 11% destas emissões são oriundas dos materiais utilizados na construção, enquanto as restantes emissões ocorrem durante a operação dos edifícios e pelo consumo energético, de acordo com um relatório de 2019 da Agência de Energia Internacional. O setor português está consciente desta realidade, e já está a trabalhar arduamente para conseguir maior eficiência nos processos de construção e também durante as operações dos edifícios. Acreditamos que a descarbonização neste setor vai sentir um forte impulso, até por efeito da atividade das empresas que o compõem. O nosso contributo na Nhood Portugal passa por assumir um forte compromisso ambiental para termos uma pegada zero em carbono até 2040. Já este ano prevemos atingir 100% dos ativos comerciais sob gestão com a certificação BREEAM In-Use. Outro dado relevante é que atualmente 100% da energia consumida nos ativos sob gestão da Nhood já provém de fontes renováveis. Atualmente, o Alegro Montijo já conta com a instalação de painéis fotovoltaicos, sendo que, em 2021, 40% do consumo energético deste espaço foi proveniente desta instalação e temos já solicitações dos nossos clientes, proprietários dos ativos, para alargar esta solução a mais edifícios. Através dos serviços prestados, vamos continuar a apoiar os clientes na definição e execução do seu plano. Este apoio, em cadeia, e com múltiplas empresas do setor envolvidas, vai certamente dar um impulso, obrigatório, na descarbonização do imobiliário português.



Caetano de Bragança

JLL
Head of Sustainability

A descarbonização no setor imobiliário é um dos maiores desafios que teremos que abraçar coletivamente, e que será fundamental para que possamos ter cidades resilientes e cidadãos saudáveis. O problema estará na utilização de recursos escassos, num planeta mais populoso onde o setor imobiliário continuará a ter que dar respostas de forma acelerada e responsável. Sabemos que cerca de 40% do total das emissões de carbono vêm deste setor, pelo que a sua transformação é muito relevante para a descarbonização - e não se trata de uma opção. Neste sentido, é importante que os investidores, promotores e ocupantes percebam que o desenvolvimento de edifícios mais verdes vai tornar-se a norma do futuro e a sustentabilidade é parte estruturante da equação.

Aquilo que vemos é que em Portugal começa a deixar de existir a perceção errada do custo/benefício dos edifícios sustentáveis, quando na verdade estes ativos fazem sentido não só pelo seu impacto ambiental positivo, mas também porque geram retornos financeiros efetivos. O estudo *"Building a New Future With Sustainability"*, promovido pela JLL, concluiu mesmo que o investimento adicional exigido para

implementar medidas de sustentabilidade num edifício começa em 1% e não vai muito além dos 5% face a um imóvel semelhante onde tais padrões não sejam aplicados. Além disso, quanto mais sustentável for um imóvel, maiores serão os prémios das rendas e menores os custos operacionais: estimam-se reduções de 25% a 50% no consumo de energia, de 40% no gasto de água e de 70% na produção de resíduos.

E mais: não investir num imóvel com certificação de sustentabilidade poderá ter um custo futuro muito mais elevado, uma vez que é expetável a depreciação do valor de um imóvel não sustentável no tempo, assim como o aumento da carga fiscal para penalizar edifícios com emissões de carbono excessivas.

Apesar do longo caminho que ainda existe a percorrer em Portugal no que respeita à descarbonização do imobiliário, as perspetivas são bastante boas, uma vez que sabemos que cerca 82% dos operadores ativos no país afirma ter intenção de avançar no compromisso com a sustentabilidade, uma quota superior à registada para a Alemanha, Espanha ou França, por exemplo.

Portugal foi a primeira nação do mundo a assumir o objetivo da neutralidade carbónica em 2050. Esta meta ambiciosa foi substanciada em vários documentos estratégicos, dos quais se destacam o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 e o Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030).

O PNEC 2030 estabelece metas ambiciosas para o horizonte 2030, assumindo, para o caso particular dos Edifícios, metas de redução de 70% para os edifícios de serviços e de 35% para os edifícios residenciais.

É difícil encontrar informação setorial publicada sobre a evolução das emissões de gases com efeito de estufa em Portugal, pelo que não conseguimos afirmar com certeza sobre o ponto em que estamos. Contudo, tomando em consideração os dados disponíveis de 2020, pode-se cons-

tatar que as metas globais de redução de emissões com efeito de estufa foram superadas, alcançando os 26%. Uma forma indireta de avaliarmos o desempenho dos edifícios, passa por analisarmos a evolução do consumo de energia neste setor. De 2005 a 2020, verificou-se uma redução de cerca de 12% no consumo de energia final, o que deixa boas perspetivas.

Contudo, o sucesso do plano de descarbonização dos edifícios apenas será possível se continuarmos a apostar na eficiência energética, nas renováveis, na criação de mais áreas verdes, na mobilização de incentivos económicos à descarbonização, numa política fiscal mais verde e na promoção de um financiamento sustentável, alinhado com os objetivos da taxonomia europeia.



Bernardo Freitas

CBRE PORTUGAL
Head of Sustainability



MAP

ENGENHARIA

CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

www.mapengenharia.pt

HOTEL
MAMA SHELTER



FACULDADE DE MEDICINA
UNIVERSIDADE CATÓLICA



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
JARDINS DO MAR



EDIFÍCIO RESIDENCIAL
AMOREIRAS EDEN



Lisboa (Sede)
Edifício Amoreiras Square, Rua Carlos Alberto da Mota Pinto,
Nº 17, 8º B, 1070-313 Lisboa, Portugal
Tel.: (+351) 211 956 725

Porto
Rua Arquitecto Cassiano Barbosa,
Nº 6 F, 1º andar, sala 15, 4100-009 Porto, Portugal
Tel.: (+351) 221 164 600

Alvará de Construção n.º 70467 - PUB





Nuno Fideles

**SAVILLS
PORTUGAL**

Associate Architect
& Sustainability
Consultant
BREEAM AP

No objetivo de atingir os propósitos da descarbonização no setor imobiliário em Portugal, foi criada legislação incluída na nova Lei de Bases do Clima.

No caso dos edifícios novos, estes devem ser de energia quase zero, os chamados NZEB (nearly zero energy buildings). Mas, por via da legislação nacional apenas aplicar esta obrigação a todos edifícios novos desde 2021, a quota de edifícios que se encontra abrangida por esta exigência é reduzida face à totalidade do parque edificado (menos de 10%). O que revela ainda muito caminho por percorrer. É certo que existe ainda um desconhecimento por parte dos investidores em Portugal associado ao mito de que construir sustentável é muito mais caro que a construção tradicional.

Importa referir que temos sentido uma mudança de paradigma interessante nos últimos seis meses na área da reabilitação, onde muitos fundos imobiliários têm procurado através da reabilitação de edifícios existentes aproveitar para os melhorar e dar respostas ao mercado com edifícios mais eficientes e certificados.

Nesse sentido, a equipa de Sustentabilidade da Savills tem em mãos mais de 22 edifícios onde estas melhorias estão a ser efetuadas e acompanhadas na área de consultoria e certificação BREEAM IN USE. O mercado assim o começa a ditar com muitos tenants e empresas a procurarem espaços com estas características, de modo a dar respostas aos seus objetivos ESG.

Perante uma matéria recente e emergente no contexto nacional, o mercado está ainda a munir-se de informação para definir um plano de ação numa altura em que, quer por uma visão vanguardista dos *shareholders* sobre o tema, quer por pressão externa de *stakeholders* relevantes, é inegável que os players do imobiliário terão de se preparar para a adoção de estratégias de ESG.

A primeira etapa, aquela em que possivelmente a maior parte dos players se encontram, passa pela monitorização dos consumos de recursos e emissões de carbono dos ativos detidos dado impacto ambiental que os edifícios têm. Esta acaba por ser praticamente obrigatória, seja por se querer adaptar o edifício aos novos requisitos do mercado, seja porque a Taxonomia Europeia obriga à divulgação da performance ESG.

Para aqueles que decidem avançar nesta temática, temos notado que até ao momento existe um grande foco nas certificações dos edifícios (LEED, BREEAM, WELL). Nos escritórios, as certificações são agora um dos critérios integrados na seleção de novas localizações, especialmente por parte de empresas internacionais e, como tal, passaram a ser também para os investidores um requisito no desenvolvimento de novos projetos, acreditando que serão refletidas nas rendas contratadas. Já na logística e na hotelaria, existe uma maior incidência em soluções de autoconsumo motivada pela crise energética que estamos a atravessar.

Por fim, nas componentes menos óbvias, relativas aos pilares do *social* e do *governance*, por ser necessária uma visão mais abrangente, integrada e criativa, estas encontram-se atualmente subdesenvolvidas no mercado imobiliário nacional.



Silvia Dragomir

**WORX, IN
PARTNERSHIP
WITH ÁTOMO
CAPITAL
PARTNERS**

Head of Research
for Real Estate &
Sustainability

ESG compliance made easy with
Drooms' digital real estate platform.

An online, **standardised home for all your documentation**
to guarantee reliable ESG reporting.



Single Source of Truth

Up-to-date and easily
accessible ESG documentation
anytime, anywhere.



Document & Asset Search

Search potential areas of
interest across assets quickly
to identify the extent of ESG
compliance.



Notes & Highlights

Flag specific text sections,
such as risks related to ESG
compliance.

«PASSOU A MENSAGEM DE QUE SOMOS MAIS RESILIENTES QUANDO DEPENDEMOS MENOS DA ENERGIA»

Os requisitos dos certificados de sustentabilidade traduzem-se em poupanças energéticas significativas para proprietários e utilizadores de edifícios. Dolores Huerta e Bruno Sauer, diretores-gerais do Green Building Council Espanha, dizem que o interesse na classificação energética da habitação aumentou, mas ainda não é um fator prioritário na compra.

ENTREVISTA: [Green Building Council Espanha](#)

Quanto pode um ativo que tem uma certificação energética economizar, em média?

Dolores Huerta: Temos de distinguir entre certificados de desempenho energético e certificados de sustentabilidade. O primeiro caso é obrigatório para vender ou arrendar uma casa e o seu resultado dá uma ideia de quanta energia um edifício pode consumir sob determinadas condições. É obrigatório para todos os novos edifícios desde 2007 e, quando os vai arrendar, desde 2013.

Se pensarmos em certificados de sustentabilidade, no GBCe gerimos a VERDE e a DGNB. Estamos a falar de análises mais profundas, tendo em conta a eficiência energética, mas também a gestão da água, os materiais, gestão e manutenção do edifício ou saúde e conforto dos ocupantes, entre outros aspetos.

Nestes certificados, a eficiência energética necessária é muito elevada. Normalmente, falamos de certificações A. A isto temos de adicionar um arranque correto das instalações, um bom controlo no local e uma correta gestão do edifício. Estes fatores tornam as poupanças reais alcançadas superiores. Um edifício de classe A sem qualquer tipo de controlo, para além do

exigido pelos regulamentos, pode consumir entre 20% e 40% mais do que um edifício com estes certificados voluntários.

As exigências dos próprios ocupantes dos edifícios estão a aumentar?

D.H: Na área residencial, há cada vez mais consciência entre os cidadãos sobre as vantagens de viver numa casa eficiente. No entanto, ainda não é o fator prioritário na compra ou arrendamento de uma casa. Os principais portais falam do facto de as buscas de informação sobre a eficiência energética dos edifícios terem aumentado e, naturalmente, as pessoas que habitam uma casa eficiente são os melhores porta-vozes para as suas vantagens, tanto no conforto como na poupança na fatura da energia. No setor terciário, o conhecimento e a procura são muito mais elevados.

Como espera que os fundos da NextGenEU ajudem a melhorar a sustentabilidade no setor imobiliário?

D.H: Serão mais de 7.000 milhões de ajuda direta para a reabilitação energética de edifícios, especialmente residenciais. A melhoria do

nosso stock de construção é a prioridade para melhorar a sustentabilidade do nosso setor, pelo que os fundos vão na direção certa.

Esta injeção de dinheiro coloca dois desafios em cima da mesa. O primeiro, para poder gastá-los. Isto exige que a procura de reabilitação e uma oferta capaz e profissionalizada respondam num curto espaço de quatro anos. A segunda é que, quando os fundos forem retirados, possamos manter e aumentar o ritmo de reabilitação.

Quanto tempo demora, em média, a recuperar o investimento feito para melhorar a eficiência de um edifício?

D.H: Existem medidas relacionadas com a melhoria da utilização do edifício e o controlo dos sistemas, que têm pouco custo e reduzem rapidamente o consumo de energia. Medidas como as alterações nos sistemas de ar condicionado, a iluminação ou a instalação de energias renováveis, são também amortizadas rapidamente com prazos inferiores a três anos, especialmente com a atual escalada dos preços da energia.

Outras medidas, como a melhoria da envolvente, têm geralmente períodos de retorno mais

longos, até 15 ou 20 anos, que dependem em grande medida do perfil de utilização do edifício, do seu desenho e da zona climática onde se encontra. No entanto, não faz sentido alterar um sistema de ar condicionado antes de reduzir ao máximo a procura, uma vez que esse novo sistema será sobredimensionado e perderá eficiência.

Ao propor as medidas, o importante é ter em conta a forma como se tornará um edifício neutro em carbono, como o regulamento exigirá: um edifício muito eficiente em termos de procura energética e que produz toda a energia através de fontes renováveis no próprio edifício, através de uma comunidade energética local ou de uma rede da região.

Se considerarmos uma reabilitação deste tipo, que inclui todas as medidas, o período de regresso variará entre os 17 e os 20 anos, um período muito razoável dada a vida útil do edifício renovado.

O imobiliário está preparado para cumprir os objetivos da Agenda 2030?

Bruno Sauer: Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) formam um quadro internacional que, através de 17 objetivos e 169 desafios, marca o caminho para uma sociedade mais sustentável e resiliente. Para que o mundo imobiliário cumpra estes objetivos, o mais importante é que as pessoas que trabalham no setor da construção conheçam estes ODS e consigam aterrar os desafios no seu próprio trabalho.

Provavelmente, grande parte do mundo imobiliário já ouviu falar dos ODS. No entanto, poucos têm trabalhado ativamente com eles e não conhecemos nenhum agente imobiliário que possa demonstrar com dados que estão a enfrentar os desafios.

Como é que os conceitos ESG estão a ganhar peso na tomada de decisões dos investidores?

B.S: Os conceitos ESG (Ambiente-Social-Governança) estão cada vez mais presentes no

nosso setor, pelo menos em debates e em algumas estratégias empresariais. Este impulso é dado por uma política europeia baseada no Acordo Verde Europeu. Este Green Deal europeu decorre da necessidade do tecido empresarial de compreender melhor como aterrar a sustentabilidade nos seus produtos, nas suas estratégias e nas exigências cada vez mais visíveis nos contratos públicos verdes, onde se pede que alinhe os compromissos empresariais com o ambiente.

Neste momento, os ESG são quadros muito genéricos e deixam nas mãos de cada empresa a sua exigência de uma ambição maior ou menor. Nos próximos anos, a Comissão Europeia estruturará o quadro mínimo, algo que já começou com a Taxonomia do Financiamento Sustentável.

Quando o mundo financeiro começar a exigir que a sustentabilidade faça parte da tomada de decisões, não haverá volta a dar. As empresas já começam a entender que isto implica uma mudança substancial no seu modelo de negócio.

Como pode a colaboração público-privada funcionar para melhorar a sustentabilidade?

D. H: Esta colaboração é vital em aspetos como o financiamento da transição energética do sector imobiliário. É evidente que o investimento necessário nesta transição, por exemplo, para a reabilitação do nosso parque construído, não provém de fundos públicos. Mas com os fundos públicos é possível facilitar a entrada de financiamento privado e assegurar que seja assimilável para uma grande maioria dos cidadãos. Também em atividades como a inovação, necessária para a sustentabilidade, a colaboração público-privada pode ser um win-win que nos faz avançar mais rapidamente.

Para a conceção e implementação de políticas de sustentabilidade, a colaboração é essencial se queremos avançar com passos firmes. ■



Bruno Sauer



Dolores Huerta

A SUSTENTABILIDADE NA INTELIGÊNCIA DE UM EDIFÍCIO. OU O CONTRIBUTO PARA ALGO MAIOR

SPONSORED CONTENT: **VICTORIA Seguros**

por: **Alberto Bento**, Diretor de Recursos Humanos, Organização e Logística



Alberto Bento, VICTORIA Seguros

O conceito de sustentabilidade começou, felizmente, a fazer parte do nosso dia a dia. É certo que talvez tenha chegado um pouco tarde (dependendo das ações que se tomem num futuro que já é hoje) mas, a percepção de que finalmente este conceito se enquadra nos objetivos e nas regulamentações que vestem as grandes determinações do planeta, dá alguma esperança de que talvez assim não o seja.

Dos diversos conceitos mais globais de sustentabilidade prefiro sempre, por defeito de fabrico, optar por aquele que me é mais simples de perceber e acima de tudo integrar numa prática quotidiana. Por isso mesmo, para mim é perfeito enquadrar a sustentabilidade como a capacidade de dar resposta às nossas necessidades, sem comprometer de forma alguma a possibilidade dos meus filhos, netos e restante prole, conseguirem no futuro satisfazer aquelas que serão as suas próprias necessidades.

Esta definição, apesar de eventualmente simplista, consegue englobar as componentes afetiva e emotiva e essas, no meu caso, são suficientes para me mobilizarem num movimento que dê resposta a um desafio que pode ser ainda mais difícil, se for analisado só de forma racional.

E se este é um enquadramento para assumir numa lógica global e planetária, é bom pensar que a sua atomização no seio organizacional, familiar e individual são o contributo determinante para o seu sucesso.

É num destes cenários que os edifícios inteligentes surgem como detentores de um papel fundamental para o êxito desta estratégia. A sua capacidade de "ler" o que o meio em que se inserem lhes transmite e interagirem de forma automática e programável com o mesmo, num objetivo claro de potenciar as diversas dimensões de sustentabilidade (ambiental, social e económica) é claramente uma mais-valia que todos os agentes desse meio só podem valorizar. Nomeadamente quando falamos de edifícios que são o guarda-roupa de um contexto empresarial: edifícios de escritórios que encontram nessas soluções inteligentes uma forma robusta de aplicar políticas de sustentabilidade empresarial nas três dimensões referidas.

Em dezembro de 1996 a VICTORIA, inaugurou em Lisboa o seu edifício sede. De uma forma que antecipava e muito no tempo aquilo que são hoje os conceitos que falámos até aqui como fazendo, agora, parte do nosso dia a dia, todos os Colaboradores passaram a viver num edifício inteligente.

Todos nos habituámos a entender que por questões de segurança ou de rentabilização energética e térmica, é normal e desejável que os estores que protegem as nossas janelas tenham vida própria e ajustem o seu funcionamento aos sensores e à programação que lhes está associada.

Todos passámos a realizar que se as luzes que iluminam os espaços de trabalho apagam por sua iniciativa em determinadas alturas não é mais do que uma rentabilização energética, salvaguardando os custos organizacionais e os custos do planeta que estariam associados a consumos desnecessários por força de uma iluminação indevida (ninguém naquele espaço durante um determinado período de tempo ou luzes acesas a partir de determinada hora).

Também ninguém passou a estranhar que a determinada altura do dia a brisa que surge nos espaços se deve a insuflação de ar novo, vital para uma correta ventilação e que responde a critérios de programação específicos. O mesmo na vertente térmica, quando o sistema de aquecimento central ajusta a temperatura interior aos valores recomendados para a existência de uma adequada performance.

Por isso também não foi motivo de admiração que em 2005 quando a empresa mudou os seus serviços centrais para outro edifício, fizesse questão de replicar toda esta inteligência.

Que inclusive fosse um pouco mais além e numa lógica de associar de forma mais efetiva um contributo para a dimensão social da sustentabilidade empresarial, olhasse para a vertente da preocupação com a saúde dos colaboradores. Assim, na perspetiva de evitar o sedentarismo excessivo, utilizámos a nossa capacidade de fazer *"pensar o edifício"* e não permitimos que nenhum elevador seja chamado para pisos imediatamente contíguos. Medida efetiva de promoção do movimento, privilegiando a utilização das escadas sempre que uma destas situações de curta deslocação se verifique.

Como em muita coisa na vida, como no slogan daquela conhecida marca, ou como na frase do poeta: *"primeiro estranha-se e depois entranha-se"*.

Hoje, não só para quem assegura a gestão dos edifícios, mas também para quem deles se utiliza, é difícil entender esta realidade de outra forma. É visível para todos o contributo efetivo para uma sustentabilidade que se quer viver a 3 dimensões: ambiental, social e económica.

É claro que toda esta *"inteligência do escritório"* só vive e respira de forma ainda mais efetiva se for acompanhada pelo alinhamento de comportamentos de com quem ela habita – neste caso os nossos Colaboradores.

Numa reciprocidade de entendimentos, de interações e de leituras que tornam verdadeiramente inteligente todo este ecossistema e que reconhecem a sua importância para a vitalidade de um objetivo de sustentabilidade empresarial.

Na certeza de que se isso for conseguido estamos mesmo a atomizar a sensibilização e a consciência para o desafio. Estamos a ajudar a que cada um seja ator desta enorme peça. Todos com um papel principal.

Num enredo que não morre assim na organização, mas que se perpetua, pela ação de cada um, em cada espaço onde um Colaborador nosso se encontra.

Que em *"breve"* consigamos encontrar também um planeta sustentavelmente inteligente.

Que nos permita alinhar os estores, os elevadores, a gestão das luzes e das realidades térmicas e energéticas que a todos nos envolvem, numa enorme inteligência global.

Aquela que permitirá que toda a nossa prole, tal como hoje o fazemos, consiga também garantir a satisfação das suas necessidades.

E ainda não é tarde demais! ■

«Como em muita coisa na vida: “primeiro estranha-se e depois entranha-se”»



Edifício da VICTORIA Seguros em Miraflores

LIDERAR A REABILITAÇÃO PARA O CONFORTO E DESCARBONIZAÇÃO, VIA SUSTENTABILIDADE INTELIGENTE



Manuel Duarte Pinheiro

TÉCNICO - UNIVERSIDADE DE LISBOA

Professor

LIDERA

Responsável do Sistema

A estratégia de longo prazo de reabilitação de edifícios (ELPRE) pretende a procura da melhoria do conforto (incluindo a redução da pobreza energética), aumento da eficiência energética, bem como a descarbonização (assegurar produção de energias renováveis para as águas quentes sanitárias, bem como eletricidade entre outras).

As necessidades de reabilitação são muitíssimo significativas, abrangendo mais de 80% do parque edificado (atualmente com mais de seis milhões de edifícios), sendo essencial que essa reabilitação seja efetuada de forma inteligente.

Colocam-se várias possibilidades, sendo que a primeira é a de se efetuar uma reabilitação integral energética e descarbonização, pelo que as obras devem assegurar uma melhoria do desempenho bioclimático/passivo, com os isolamentos, janelas, ventilação e estanquicidade adequada, entre outras que serão de primeira prioridade.

Num segundo nível a procura da eficiência dos equipamentos deve ser assegurada, sendo que posteriormente face à redução dos consumos, se procure assegurar AQS de fontes renováveis e soluções de energia renovável elétricas no edificado ou na envolvente, o que permite a procura da "quase zero" de energia e descarbonização.

Nesta abordagem a possibilidade de armazenamento energético e o papel das viaturas elétricas e das comu-

nidades de energia podem e devem ser valorizadas. A otimização do desenvolvimento do projeto e obra com a digitalização da construção (BIM e outras abordagens), bem como o uso de sensores, modos de gestão, da conectividade digital (5G e outras) é um elemento importante a integrar na reabilitação, numa dimensão referenciada de "smart" ou inteligente em sentido restrito.

A inteligência num sentido mais amplo passa por considerar a reabilitação, com uma visão integrada e modo de contribuir para o futuro desejável como uma base de procura da sustentabilidade, integrar o desenvolvimento da economia circular na água e nos materiais, assegurando a redução dos consumos e cargas, qualidade do serviço e resiliência, integração local, vivências socio económicas e uso sustentável.

Para esse efeito a utilização de sistemas para orientação e certificação da sustentabilidade dos ambientes construídos, como o LiderA, pode suportar um racional inteligente para reabilitar integralmente ou mesmo para reabilitar cirurgicamente e incremental, suportando as prioridades.

A descarbonização é um meio, para assegurar uma dimensão de sustentabilidade, mas não um fim. Assegurar o serviço, resiliência e vivências sócio económicas são mais estruturais e os edifícios devem ser para os utilizadores e trabalhar com o ambiente, esse deve ser o foco da mobilização da inteligência que importa assegurar. ■

Edifício Defensores de Chaves
Arquitetura: Tomás Aguilera
Instalador: PAX - Edifícios de Casimiro Lda
Exterior: Janela C3 (60x60) e Fachada CM 80-80



Reynaers
Aluminium

Janelas.
Portas.
Fachadas.

Investir com confiança

Com uma gama muito alargada de produtos a Reynaers tem, mesmo, uma solução para praticamente todos os edifícios, independentemente da sua forma, segmento ou dimensão. Design, conforto, sustentabilidade e segurança são os motores do desenvolvimento de produto e - fiéis ao nosso lema Together for better - acreditamos que um ecossistema de serviços suportado por uma equipa competente e colaborativa, da conceção à entrega, são a chave do sucesso.

Saiba mais em www.reynaers.pt

REABILITAÇÃO TEM DE SER PRIORIDADE NA DESCARBONIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO

«Se conseguirmos manter esta dinâmica do setor imobiliário e reforçar as parcerias entre as várias entidades, conseguiremos atingir os nossos objetivos», diz Nelson Lage. É importante «tirar partido do certificado energético e dos fundos existentes».

ENTREVISTA: **Nelson Lage, ADENE**



Nelson Lage, Presidente do Conselho de Administração da ADENE – Agência para a Energia

A renovação dos edifícios é uma das medidas que mais impacto poderá ter no processo de descarbonização do edificado previsto até 2050. «É o que podemos fazer desde já. E se não apostarmos na renovação e reconversão do parque existente, muito dificilmente conseguiremos atingir os objetivos definidos», nomeadamente na Estratégia de Longo Prazo de Renovação dos Edifícios (ELPRE).

As palavras são de Nelson Lage, Presidente do Conselho de Administração da ADENE – Agência para a Energia, que em entrevista à Vida Imobiliária partilhou um pouco da visão e prioridades identificadas pela agência no que toca à estratégia de descarbonização do parque imobiliário português.

Com vista à neutralidade carbónica em 2050, a legislação em vigor já garante que os novos edifícios estão preparados para ser Nearly Zero Energy Buildings e estes já são uma realidade, mas em número relativamente pequeno. Nas contas de Nelson Lage, «se contarmos com 35.000 edifícios novos por ano, não será suficiente, tendo em conta que temos um parque edificado de 6 milhões de edifícios». Por isso, «temos de trabalhar muito na reabilitação e

conversão do parque edificado existente». Segundo Nelson Lage, entre os 2,1 milhões de certificados energéticos emitidos desde 2007 para vários tipos de edifícios (quase 90% respeitantes a habitação) só 1% dos mesmos é que reúnem condições para ser NZEB, provando que é aqui que reside o grande potencial de reabilitação.

Os programas governamentais para a melhoria da eficiência energética, com apoio do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), tais como o Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis ou Vale Eficiência, merecem «um balanço muito positivo» da ADENE, e Nelson Lage acredita que «vão ser determinantes para a melhoria do parque edificado e do seu desempenho energético». Destaca «uma grande adesão» ao primeiro, com cerca de 106.000 candidaturas submetidas, o que mostra «uma dinâmica forte associada a esta iniciativa», e a distribuição de 7.486 Vales Eficiência, um programa que «está a seguir o seu caminho, ainda que de forma mais modesta». A somar a novas medidas específicas para os edifícios de comércio e serviços ou da administração central, Nelson Lage considera que estas iniciativas «podem contribuir para acelerar o cumprimento das metas previstas» e para «a redução da crise energética».

E assegura que «a ADENE está muito empenhada em contribuir com o seu conhecimento e apoio técnico» para que os objetivos sejam alcançados, lembrando que «a estratégia depende de toda a dinâmica e envolvimento do setor na sua implementação».

O responsável da ADENE sente que o setor imobiliário está «100% comprometido com este objetivo de renovação do parque edificado. Não está tão resistente como há uns anos, apesar de alguns aspetos terem potencial de melhoria». Destaca que «tem havido um diálogo bastante positivo com o setor público, e vivemos tempos interessantes no que toca a relação entre o imobiliário e a área da energia ou o Governo».

Certificados energéticos “podem ser ponto de partida”

Nelson Lage acredita que os certificados energéticos merecem mais atenção, já que «indicam o caminho a seguir» e podem ter um papel fundamental na reabilitação dos edifícios, pois já incluem várias guias e recomendações de intervenção, e são obrigatórios para qualquer transação imobiliária. «A área da certificação é extremamente importante para o setor, são os peritos qualificados que definem as estratégias de melhoria para a requalificação», num total de cerca de 3,5 milhões de medidas de melhoria já identificadas nestes certificados, a maior parte delas sobre a envolvente dos edifícios. «Temos uma estratégia definida, e podemos prestar atenção ao que o certificado menciona. Esta aposta é muito importante, e temos de tirar partido do que temos».

Monitorização da implementação da ELPRE é chave para o processo

«A implementação e monitorização da ELPRE são fatores chave da estratégia», considera Nelson Lage, que destaca que já foi publicado o primeiro relatório semestral de progresso da ELPRE, em novembro. «Durante este período, foi feito um mapeamento de todas as ações previstas, identificadas as ações já iniciadas e as em curso, identificados indicadores específicos das iniciativas, feito um mapeamento das entidades que podem contribuir para este grande eixo da monitorização, e está em fase de desenvolvimento o dashboard de monitorização. Queremos criar as condições para que as ações possam decorrer dentro da normalidade com monitorização adequada». «Temos consciência que a monitorização é crucial, e várias iniciativas já estão em curso», diz ainda o responsável.

Uma “dinâmica única” que “não se volta a repetir”

É o momento de agir, e as condições nunca foram tão favoráveis à mudança que o ambiente exige. Apesar dos desafios, Portugal tem hoje à sua disposição «os fundos do PRR, um setor dinâmico, um Governo alinhado neste sentido, as entidades a trabalhar em conjunto. Estão reunidas as condições para cumprirmos as metas estabelecidas», diz Nelson Lage, que afirma que «temos de tirar partido desta dinâmica única. Temos aqui um conjunto de fatores muito interessante, que não se vai voltar a repetir».

Um novo conflito, que ninguém antecipava, rebentou na Europa, com consequências ainda difíceis de quantificar, mas já com impactos significativos nos preços, nomeadamente nos materiais ou na energia. Nelson Lage afirma que os impactos na implementação da ELPRE serão reduzidos. «Temos margem para cumprir os objetivos, e podemos até antecipar algumas metas ao nível das energias renováveis. Esta crise veio reforçar a necessidade da transição energética e hoje temos todos ainda mais consciência de que a aposta é esta e deve continuar a ser esta, e Portugal está muito bem posicionado nesse domínio. Temos condições excelentes de produção de energia, fizemos a aposta certa nas renováveis, e acho que a ELPRE, que é e deve ser uma grande aposta, vai permitir-nos fazer face aos problemas que possam surgir resultantes do conflito na Ucrânia».

O setor está muito dinâmico e vê o PRR como uma grande oportunidade, apesar de a Guerra. «É algo conjetural e que será ultrapassado», acredita. «Trabalhando todos juntos e com este dinamismo que vivemos, continuaremos o nosso caminho rumo a um parque renovado, eficiente e confortável», conclui Nelson Lage. ■

PROGRAMAS DE APOIO DO PRR IMPULSIONAM EXECUÇÃO DA ELPRE

Os programas públicos de apoio à melhoria da eficiência dos edifícios contribuem «para a redução do consumo de energia e para a transição para uma economia e sociedade mais descarbonizadas», segundo o Fundo Ambiental, e para atingir as metas ambiciosas da ELPRE para 2050.

ENTREVISTA: **Alexandra Carvalho, Fundo Ambiental**



Alexandra Carvalho, diretora do Fundo Ambiental

A fileira da construção e do imobiliário traça planos e alinha estratégias para executar os objetivos da Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios, uma das prioridades do novo ciclo económico e político. O contexto é mais adverso do que se previa, mas o Planeta não pode esperar, e os programas governamentais, que contam com financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência, podem ser um importante contributo para a transformação do parque edificado.

Enquanto beneficiário intermediário do PRR, o Fundo Ambiental assumiu a execução da totalidade da componente referente à eficiência energética em edifícios, que tem uma dotação global de 610 milhões de euros.

Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis

O Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis é um dos instrumentos no terreno com maior sucesso, com mais de 106.000 candidaturas recebidas à data de 5 de maio, mais de 26.800 aprovadas, que representam um apoio de 44,9 milhões de euros, referentes a mais de 20.155 famílias.

Com uma taxa de elegibilidade de candidaturas de 55%, o programa teve três reforços orçamentais de 15 milhões de euros à dotação inicial da segunda fase do programa, e um quarto reforço de 21 milhões de euros a 29 de abril, num total de 96 milhões de euros de verbas inscritas no PRR (de um total de 135 milhões de euros previstos para esta componente). Em entrevista à Vida Imobiliária, Alexandra Carvalho, diretora do Fundo Ambiental, afirma que «os sucessivos reforços à dotação inicial são ilustrativos do sucesso e adesão que o programa tem tido junto dos potenciais beneficiários».

Os últimos números dão conta de mais de 53.400 habitações renovadas energeticamente, das quais 50% já receberam o incentivo do programa. A responsável destaca que «ao apoiar a implementação de medidas que contribuem para edifícios mais eficientes em termos energéticos (e hídricos), quer através do isolamento, quer através de equipamentos de elevada eficiência energética e/ou de base renovável, o Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis (PAE+S) contribui para a redução do consumo de energia e, desta forma, para a transição para uma economia e sociedade mais descarbonizadas», completando que «o Fundo Ambiental tem vindo a desenvolver e monitorizar alguns indicadores, que permitem acompanhar o contributo do programa para diferentes metas e para o alcance dos objetivos do Pacto Ecológico Europeu».

Vale Eficiência

Por outro lado, está também em execução o Programa Vale Eficiência, com «um número de candidaturas crescente», ao nível dos fornecedores e dos beneficiários. Os últimos números do Fundo Ambiental do final de abril dão conta de 1.205 candidaturas a fornecedores, 13.952 a Vales Eficiência e 827 candidaturas a medidas eficientes. Segundo Alexandra Carvalho, «já foram atribuídos 7.486 Vales Eficiência, tendo sido implementadas as medidas em 634 habitações de beneficiários». A maior parte das intervenções diz respeito à instalação de bombas de calor, substituição de janelas e instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.

Este programa tem-se mostrado menos atrativo que o previsto, mas Alexandra Carvalho garante que «o Fundo Ambiental tem vindo a acompanhar a execução do Programa e a monitorizar o fluxo do mesmo, sempre com o objetivo de identificar e avaliar oportunidades de melhoria para uma maior adesão e execução. Além disso

A ELPRE

Indo ao encontro dos objetivos europeus e nacionais, instrumento de referência para a operacionalização em Portugal da iniciativa da UE “Onda de Renovação”, a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios traça o caminho para alcançar a neutralidade carbónica e para promover a eficiência energética dos edifícios, diminuindo o impacto dos edifícios no ambiente e melhorando o conforto de quem deles usufrui.

Até 2030, a ELPRE define como prioridade a renovação dos edifícios com pior desempenho, respondendo diretamente ao problema da pobreza energética, num investimento previsto de 7.700 milhões de euros até 2040.

Mais de €143.000M a investir na renovação de edifícios

Até 2050, a ELPRE prevê um investimento de cerca de 143.492 milhões de euros no parque existente, público e privado, 110.078 dos quais em edifícios de habitação, constituindo uma oportunidade única de reabilitação sustentável do edificado português.

Poupanças de energia de 56% até 2050

A estratégia ambiciosa uma poupança de energia primária de 11% até 2030, e de 56% até 2050, e uma redução do número de horas de desconforto na habitação em 26% até 2030, e em 56% até 2050.



Photo by Freguesia de Estrela on Unsplash

tem vindo a desenvolver várias sessões de esclarecimento junto dos fornecedores PVE e junto a associações setoriais». O objetivo é que sejam atribuídos 100.000 vales até 2025, e 20.000 vales até ao final deste ano.

Está também já publicado o aviso do programa de Eficiência Energética em Edifícios de Serviços, em fase de receção de candidaturas, e com uma dotação disponível de 20 milhões de euros. Segundo Alexandra Carvalho, «até 2025 está previsto o lançamento de Avisos nos diferentes investimentos (Residencial, Administração Pública Central, Serviços e Comunidades de Energia Renovável e Autoconsumo Coletivo)». A responsável destaca que «o sucesso de alguns programas poderá ditar o seu encerramento antes da data prevista no PRR, enquanto que outros seguirão a sua calendarização inicial».

Desafio lançado ao setor imobiliário

Fica assim claro o desafio para o setor. «O setor da construção também desempenha relevante papel no desempenho ambiental, para além do plano energético, dos edifícios e das infraestruturas ao longo do seu ciclo de vida, sendo essencial o incentivo a melhorias ao nível da conceção que reduzam os seus impactos ambientais e aumentem a durabilidade e reciclabilidade dos seus componentes», refere o decreto aprovado em 2021.

A estratégia será implementada seguindo vários eixos de atuação, que incluem ações de renovação do edificado com apoio financeiro específico, o desenvolvimento da inteligência dos edifícios, o reforço da legislação da eficiência energética dos edifícios, da formação dos profissionais, apoio específico aos agregados familiares mais vulneráveis na renovação energética das suas habitações através de mecanismos de financiamento, ou a difusão de informação para uma maior consciencialização de cidadãos e empresas, público e privado.

Está também previsto um conjunto de indicadores e mecanismos para acompanhar o progresso da implementação desta estratégia. O 1º relatório de progresso elaborado pelo Grupo de Coordenação da ELPRE já foi publicado, definindo os critérios e indicadores e a forma como serão avaliados nos próximos relatórios. ■

748 milhões de m² a renovar até 2050

A área total renovada deverá ser de cerca de 364 milhões de metros quadrados em 2030 e de 748 milhões de metros quadrados em 2050. São quase 4.950 milhões de euros investidos a cada ano até lá.

«O sucesso de alguns programas poderá ditar o seu encerramento antes da data prevista no PRR, outros seguirão a sua calendarização inicial»



DESCARBONIZAR O IMOBILIÁRIO: PORTUGAL RUMO À NEUTRALIDADE CARBÓNICA

A400

PROJETISTAS E CONSULTORES DE ENGENHARIA

Não obstante a crescente consciência da emergência climática, bem como da procura de serviços e estratégias de descarbonização, é prudente dizer que o setor imobiliário português, caso queira cumprir as obrigações do Acordo de Paris, terá de eleger a sustentabilidade como pivô num processo integrativo de construção.

A capacidade de integrar a ação climática no imobiliário - não apenas nas fases de projeto, mas igualmente nas fases de gestão e operação - permitirá uma utilização mais eficiente dos recursos, resultando numa maior longevidade dos edifícios.

DTWay
DIGITALIZING BUILDINGS

GREEN
A400

ACADEMY
A400

BUILD
GEST

CHECK
SEISMIC

SUSTENTABILIDADE JÁ É DECISIVA NA HORA DE INVESTIR

A necessidade de mudança não é nova, mas só agora a sustentabilidade se está a tornar obrigatória na hora de investir, com o movimento a ser liderado pelo imobiliário comercial. Proprietários e ocupantes têm novas exigências mais “verdes”, que vão representar retornos mais elevados.



A transição climática já está a impactar o processo de seleção e investimento nos ativos imobiliários, e cada vez mais os investidores percebem que terão um imóvel com mais valor quanto mais sustentável ele for. E se a sustentabilidade era antes sinónimo de pioneirismo ou de complemento, hoje é requisito obrigatório para continuar “em jogo”.

O relatório “*Building a New Future with Sustainability*”, da JLL, focado no mercado de escritórios, revela que a construção de um edifício mais sustentável pode representar um investimento adicional de 1% a 5% face a um imóvel semelhante onde esses padrões de sustentabilidade não sejam aplicados. Mas, e principalmente se for certificado, permite um prémio de rendas

superior. São estes os imóveis que tenderão a ter melhor desempenho comercial e ocupacional, e estão geralmente associados a menores incentivos e à atração e retenção de ocupantes com um perfil mais sofisticado. Além disso, costumam ser ocupados mais rapidamente, contribuindo para uma menor taxa de desocupação.

Se é verdade que, pelo menos para já, construir mais sustentável possa ser à partida mais caro, espera-se que as mudanças em curso na indústria da construção contribuam para uma tendência de redução destes custos, ao mesmo tempo que aqueles que até aqui eram padrões de exigência mais elevados passam a ser encarados como requisitos básicos. Além disso, não se espera que um imóvel mais sustentável deprecie tanto no futuro como aquele ativo que não tem os padrões de sustentabilidade atualizados, sem esquecer que este último pode sofrer penalizações fiscais por ter emissões de carbono excessivas. No final, e feitas as contas, um edifício que cumpra os melhores padrões de sustentabilidade poderá ter aumentos de 15% a 20% no seu valor.

Preferências por edifícios mais "verdes" impulsionam ESG

No último par de anos é flagrante um aumento no número de investidores e empresas que adotam critérios de ESG (Environment, Sustainability, Governance – Ambiente, Sustentabilidade e Governança) nas suas estratégias e planos de investimento. A CBRE estima que estas empresas já correspondem a aproximadamente 2/3 dos *players* ativos no mercado europeu, e o papel dos ocupantes no ESG vai continuar a evoluir, com um maior alinhamento dos interesses de investidores, promotores e empresas. No limite, os edifícios sustentáveis serão o "novo normal" do imobiliário, e a não adoção destas políticas representará um desconto nos ativos.

Em Portugal, como lá fora, «as grandes empresas que servem de referência ao mercado definitivamente adotaram os objetivos ESG, passando uma mensagem forte ao mercado imobiliário, obrigando-o a encontrar soluções de edifícios sustentáveis e flexíveis capazes de responder a estes critérios», destaca Nuno Fideles, Senior Architect, Sustainability Consultant & BREEAM AP na Savills.

Já Duarte Cardoso Ferreira, diretor de Consultoria Estratégica da CBRE, sublinha que «as empresas que estão a progredir no ESG apresentam melhor desempenho. Os colaboradores querem trabalhar em empresas que tenham um propósito, os compromissos públicos para o cumprimento das metas de carbono zero são cada vez mais comuns, a pressão regulatória liderada pela Europa continua a crescer, e os eventos de 2020 criaram catalisador para as mudanças ambientais e sociais», resume.

Investidores e ocupantes dispostos a pagar mais 15% por "ESG compliant"

Com o aumento da importância dos critérios ESG, mais proprietários incorporam estas considerações em todas as fases do ciclo de vida do imóvel, desde a *due diligence* à aquisição,

arrendamento ou gestão de ativos. E, tanto investidores como ocupantes estão dispostos a pagar mais por edifícios mais sustentáveis, sendo que o prémio por um imóvel "ESG compliant" pode ir entre os 10% aos 15%, como mostra um estudo recente da JLL.

Segundo Marta Vieira Lourenço, Head Portfolio Solutions SE Cluster Valuation Advisory, JLL «já existem mesmo ocupantes que nem sequer estão interessados em ver imóveis sem certificados, ou que não tenham um bom rating de ESG». Já Tânia Fragoso, Head of Valuation da Worx, garante que «os investidores estão atentos às mais-valias futuras e sabem que as rendas mais elevadas se traduzem em melhores taxas de absorção». Tanto que já se regista «um notável aumento nas rendas de imóveis que ainda estão em fase de construção, o que no nosso entender é justificável pelo facto de serem edifícios que no futuro necessitarão de menos CapEx, serão de mais fácil utilização, e são percebidos pelos investidores como mais competitivos».

Políticas de descarbonização impulsionam mudança no investimento

Com a meta de atingir a neutralidade carbónica em 2050, a União Europeia criou uma série de iniciativas regulamentares para garantir capital investido em ativos sustentáveis, o que torna cada vez mais obrigatória a integração de critérios de sustentabilidade nos processos, serviços, e na forma como os fundos imobiliários investem e são geridos.

É o caso da Taxonomia de 2021, que estabelece um enquadramento a nível europeu em que é possível avaliar se a atividade de uma empresa nos mais diversos setores é ou não sustentável, de modo a direcionar os investidores para a sustentabilidade em conformidade com os objetivos definidos no Acordo de Paris. Um documento que terá um grande impacto no investimento imobiliário, já que define novas

regras para a renovação e requalificação de ativos, para a construção de edifícios, ou para a aquisição de novos imóveis. Por exemplo, uma entidade só estará em conformidade com as metas de sustentabilidade estabelecidas caso os seus imóveis tenham classificação A no que respeita ao seu desempenho energético. E, na construção nova, um edifício novo deve estar 20% abaixo das atuais regras nacionais no que diz respeito às necessidades de energia primária.

Por outro lado, também novidade de 2021, o Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) promete fomentar o crescimento contínuo dos ativos e dos fluxos de capital em fundos sustentáveis. Pelas contas da CBRE, estima-se que o valor de todos os ativos em fundos mútuos de sustentabilidade some os 3.500 milhões de dólares a nível global, dos quais 88% correspondem aos fundos europeus. Valor que deverá continuar a crescer, com a reclassificação dos fundos existentes em 2022 e o lançamento de novos que satisfaçam os requisitos dos artigos 8º e 9º do SFDR. Espera-se que os gestores de ativos aperfeiçoem as suas estratégias para alcançar rácios mais elevados para fundos categorizados ao abrigo destes dois artigos. ■

A Taxonomia vai ter grande impacto no investimento, com a definição de novas regras de renovação, construção ou aquisição de edifícios

ECONOMIA CIRCULAR E INDUSTRIALIZAÇÃO – O CAMINHO PARA UMA CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL

No século XXI, a tecnologia pode fazer a “ponte” entre necessidades das indústrias e sustentabilidade, e a construção não será exceção, seguindo um modelo de economia circular.



A indústria da construção é hoje em dia uma das mais poluentes do mundo. As emissões de CO₂ dos edifícios e da atividade construtiva representavam em 2020 quase 40% das emissões relacionadas com a energia a nível global, segundo as Nações Unidas. Reduzir o seu impacto no Planeta é, por isso, uma prioridade da transição climática. A economia circular e a industrialização dos processos construtivos poderão ser “game changers” para atingir este objetivo, mas também para manter os negócios rentáveis.

A industrialização da construção oferece vantagens como a otimização de processos, de equipas, maior facilidade de transporte, menor consumo energético ou menor pegada de carbono, e permite ultrapassar os constrangimentos do aumento dos custos de construção, diminuindo o custo final de produção.

Mas a sua generalização é uma realidade ainda distante. Em Portugal e Espanha, apenas 1% das construções são feitas de forma industrial, ao contrário de países como a Suécia, onde 90% das construções já são modulares, segundo destacou a Uponor durante a Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa. Pedro Luz, Account Manager Engineer da empresa, acredita que é importante «incentivar a uma mudança de mentalidade», a começar pelas universidades, onde a construção modular ainda «é um assunto esquecido».

A construtora Casais aposta neste caminho de inovação. Em abril lançou a nova plataforma de construção sustentável FioBlu, para a venda de produtos e soluções de construção modular e sustentável, e cujo objetivo é «melhorar a eficiência construtiva e energética dos espaços e contribuir para o desenvolvimento de edifícios mais sustentáveis», respondendo ao «imperativo crescente de uma construção mais responsável». Para o CEO do grupo Casais, António Carlos Rodrigues, «a FioBlu é mais um passo que damos na nossa missão de acrescentar valor, enquanto organização empenhada em contribuir para a sociedade e na construção de um Planeta melhor para todos».

Outro exemplo é a nova parceria entre a Fundação Norman Foster e o dstgroup, que se propõe a criar um laboratório vivo em Braga para desenvolver e promover soluções de construção modular e pré-fabricação, seguindo as boas práticas da economia circular. José Teixeira, presidente do dstgroup, considera que «esta mudança de paradigma não pode ser alcançável apenas com uma resposta isolada do dstgroup, requer a promoção de um novo alinhamento estratégico para a indústria

PESSOAS CERTAS NOS LUGARES CERTOS

SABEMOS QUE NÃO HÁ LIMITES QUANDO AS
PESSOAS CERTAS ESTÃO NOS LUGARES CERTOS.

AUMENTA A PRODUTIVIDADE
NUM ESCRITÓRIO LEAP.



FÓRMULA
PARA
ALCANÇAR
SONHOS



FLEXIBLE OFFICES

WWW.LEAP.PT | INFO@LEAP.PT

AMOREIRAS | DOCAS | SANTOS | SETE RIOS



da construção. Irá exigir a criação de um novo cluster - pré-fabricação/ construção modular, que se destaque como uma resposta do país». O objetivo passa mesmo por «posicionar Portugal como um fornecedor mundial de referência deste novo conceito de construção. Queremos chamar a atenção do setor e mobilizá-lo no sentido de mudança de paradigma no contexto da construção em Portugal, com a captação de investimento e de parceiros de peso».

Mercado do empreendedorismo revela novas oportunidades de investimento

As novas ideias estão a surgir, e cresce o interesse na inovação tecnológica nas áreas das cidades e habitação. São muitas as oportunidades de investimento em novos produtos de inovação na construção e imobiliário, também em Portugal.

É o que garante Filomena Pastor, diretora de Manufacturing & Technology da Portugal Ventures, apontando para uma «dinâmica extraordinária do mercado de empreendedorismo». Ricardo Luz, Founder da Gestluz Consultores, considera que «a inovação sempre foi um fator de sucesso. Sempre se disse que estava tudo inventado, e depois que afinal estava tudo por inventar. Sempre houve tecnologia a melhorar as soluções, e a criatividade e capacidade humana de criar novos produtos existe também em Portugal. E nunca houve tanta disponibilidade para nos ouvirmos uns aos outros. Para quem é empreendedor, o mundo tem muitas oportunidades».

Resíduos agrícolas podem ser materiais de construção

Presente no espaço Inova(RE), na Semana da Reabilitação, a Matter é especialista no uso de resíduos de outras indústrias, como a agroalimentar, no fabrico de outros materiais. «Usamos matérias-primas que são geradas diariamente e em grande quantidade em vez de continuarmos a extrair matérias-primas virgens. Os nossos materiais são sensoriais, porque as matérias-primas que usamos, apesar de serem resíduos industriais, vêm maioritariamente da agricultura e o objetivo é também reconectar o consumidor final com a natureza», explica a fundadora Ana Lima.

Neste momento, a empresa está «em processo de certificação dos materiais para o seu uso mais extensivo», nomeadamente no imobiliário, mercado que mostra «muita curiosidade, aceitação e receptividade pelas nossas soluções».

Ana Lima acredita que «a economia circular irá pautar o futuro do imobiliário. A indústria da construção usa mais de 3 mil milhões de matérias-primas virgens por ano. É imperativo que todos os agentes envolvidos na indústria se unam no sentido de construirmos um imobiliário mais sustentável».



Matter

Flexibilidade de espaços, sem resíduos

Já a Corkbrick criou um sistema modular de cortiça que permite construir peças de mobília, paredes e outras estruturas, para interior ou exterior, sem necessidade de ferramentas, parafusos ou cola, e que permitem mudar os espaços sem investimentos adicionais.

Miguel Reynolds Brandão explica que a empresa quer permitir «que as pessoas brinquem e se divirtam, criando soluções sustentáveis e úteis para melhorar o espaço onde vivem. Podem mudar o espaço em que vivem quantas vezes precisarem, sem nenhum investimento adicional, sem gerar resíduos». E considera que «estamos num momento histórico, de viragem. Temos tido uma adesão fantástica, mas o nosso maior desafio é comunicar à sociedade a existência do conceito».

Está convicto de que «não podemos continuar a comprometer a vida das gerações futuras. É preciso repensar e reinventar a forma como lidamos com a natureza e o espaço em que vivemos» e que, por isso, a economia circular e a industrialização são «cruciais» na construção. ■



Corkbrick



URÍA MENÉNDEZ PROENÇA DE CARVALHO

BARCELONA • BILBAU • LISBOA • MADRID • PORTO • VALÊNCIA • BRUXELAS • LONDRES • NOVA IORQUE
BOGOTÁ • LIMA • SANTIAGO DO CHILE

WWW.URIA.COM

QUANTO VALE A CERTIFICAÇÃO?

Taxas de disponibilidade mais baixas ou rendas mais altas são algumas das vantagens atribuídas a um edifício certificado; com os proprietários a reconhecer cada vez mais importância aos selos de certificação enquanto fator de valorização dos seus ativos. Mas, será que no futuro continuará a ser assim?

Entre os especialistas, já não restam dúvidas sobre as vantagens de certificar um edifício em sustentabilidade. Um selo pode não só validar a maior sustentabilidade e eficiência de um ativo face a outro, mas também garantir rendas superiores e processos de arrendamento mais rápidos. E, num contexto de maior procura por este tipo de ativos, espera-se que 2022 possa ser um ano de forte impulso nas certificações dos vários referenciais de sustentabilidade, em especial daqueles que até recentemente pareciam estar apenas restritos à estratégia de alguns investidores pan-europeus.

Embora o investimento inicial na construção do edifício possa ser superior, um estudo da JLL mostra que, no caso dos escritórios, ter uma certificação ambiental não só pode representar um prémio adicional de rendas entre os 6% e os 11%, como garante poupanças nos custos operacionais que podem ir aos -50% nos consumos de energia, -40% nos consumos de água e -70% na produção de resíduos. Da mesma forma, também o relatório *"Is sustainability certification in Real Estate Worth it?"* da CBRE, vem confirmar que os edifícios com certificações BREEAM, LEED ou WELL não só têm mais procura, como registam rendas mais altas e taxas de disponibilidade mais baixas que outros sem qualquer certificação.



Atualmente, estas certificações e a adoção de medidas de sustentabilidade ainda diferencia os imóveis, mas a tendência futura será de penalização para os ativos que não seguirem este caminho. Ou, como diz Cristina Arouca, diretora do departamento de Research da CBRE Portugal, «para já adoção destes critérios ainda se reflete num prémio, mas rapidamente se vai traduzir num desconto para quem não os adota».

Não obstante a urgência das questões ambientais, com este tipo de preocupações a figurar no topo das prioridades na hora de investir em sustentabilidade; os proprietários que queiram manter os seus ativos na liderança devem ir cada vez mais além. Assim, e após a incorporação dos certificados de sustentabilidade ambiental, o próximo passo deverá passar por reduzir o impacto social sobre o território que ocupam e criar vínculos com a comunidade envolvente. Ou seja, «os imóveis devem criar um vínculo social com a comunidade», advoga Laura Danzing, diretora do departamento de sustentabilidade e bem-estar da Cushman & Wakefield España, que aconselha os proprietários a aumentar a pegada social dos seus ativos para, assim, também fazer crescer o seu valor.

Escassez de oferta certificada cria oportunidade para renovação sustentável

Para já, em Portugal a oferta de produto certificado nos mercados ocupacionais é manifestamente diminuta, basta pensar que no final de 2021 apenas 4,7% do stock de escritórios lisboeta no final de 2021 detinha algum tipo de certificação em sustentabilidade, ainda que o número de edifícios certificados deva aumentar consideravelmente nos próximos tempos. Este retrato, desenhado pela CBRE, confirma que esmagadora maioria da oferta existente não está alinhada com as exigências crescentes do lado dos ocupantes, sobretudo para aqueles cujas políticas de sustentabilidade ESG (ambiental, social e económica) exigem a ocupação de imóveis certificados em algum destes campos.

Um fenómeno que tende a ganhar cada vez mais espaço e que, aliado à imposição das novas normas europeias e ao reforço das políticas de sustentabilidade e descarbonização dos investidores, vai continuar a redirecionar o foco dos proprietários para a reabilitação sustentável do stock existente. E, tratando-se de um fenómeno comum a todo o Velho Continente, tal «reconfiguração da cena imobiliária criará novas oportunidades de investimento na Europa em 2022», garante a Savills.



Edifício Lumina, EXEO



Novo edifício Ageas no Parque das Nações

Promotores apostam na certificação para qualificar oferta

Ainda assim, são cada vez mais os exemplos de projetos e edifícios de escritórios com certificações em Portugal, evidenciando uma aposta clara dos promotores imobiliários para criar oferta mais qualificada.

É o caso do empreendimento EXEO, promovido pela Avenue, no Parque das Nações. Os três edifícios terão selo LEED Gold, que se refere ao bom desempenho ambiental, e WELL Gold, para a componente de bem-estar. O ALLO – Alcântara Lisbon Offices, novo empreendimento da Bedrock Capital Partners, terá certificações WELL Gold e LEED Gold, e também WiredScore Gold.

Promovido pela Martinhal, o novo edifício-sede da Ageas, em Lisboa, vai ter certificação BREEAM. Também recentemente inaugurado, o novo edifício da Miniclip, no Taguspark, também aposta nos melhores standards de sustentabilidade, e vai concorrer às certificações WELL e LEED. Ainda em construção, o novo World Trade Center Lisboa, do FVC Group, terá certificações WELL Gold e LEED Gold.

Em 2021, a Merlin Properties obteve a certificação WiredScore para os seus escritórios, norma de certificação digital global para o setor imobiliário que certifica as capacidades digitais e de conectividade dos edifícios da empresa, num total de cerca de 250.000 metros quadrados. Foi a primeira SOCIMI na Península Ibérica a obter este selo internacional, para edifícios como o Aquamarina, Torre Chamartín ou Arturo 343, em Madrid, Diagonal 605 e Torre Glòries, em Barcelona, e o edifício Monumental, em Lisboa. O Merlin Properties Plaza Ruiz Picasso recebeu a certificação SmartScore, também da WiredScore, para edifícios inteligentes. ■



Novo edifício Miniclip, no Taguspark.
Créditos: emontenegro architectural photography

Avenue, Merlin, FVG ou Bedrock são exemplos de empresas que apostam na certificação



Edifício Monumental. Lisboa



PROTEÇÃO SOLAR TELAS EXTERIORES



22 m²



Conheça o sistema **FIXSCREEN®**, uma solução para proteção solar de exterior única em todo o mundo, ajustável a qualquer janela ou porta, podendo alcançar dimensões até 22m².

A tecnologia utilizada assegura que a tela permaneça bem tensionada, graças a um sistema de fecho "zip" simétrico colocado no remate da tela, e que mantém toda a estrutura firme nas guias laterais. A oscilação, o ruído e o desgaste das telas exteriores deixam de ser uma preocupação.

O **FIXSCREEN®** combina a eficiência energética e o conforto térmico com a excelência de telas exteriores altamente resistentes ao vento, à chuva e à prova de insetos.

Proteja-se a si e à sua casa de forma eficiente, impedindo o sobreaquecimento do espaço interior e desconforto visual, garantindo o seu conforto e preservando a visibilidade para o exterior.

NOVA REGULAMENTAÇÃO TERÁ «IMPACTO REVOLUCIONÁRIO» NA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

«A nova regulamentação europeia no campo da sustentabilidade terá um impacto revolucionário na avaliação imobiliária», e promete marcar o arranque de um novo ciclo neste setor, garantiu Krzysztof Grzesik, Presidente do TEGOVA – The European Group of Valuers' Associations na sua última visita a Lisboa.

REPORTAGEM: Conferência “Avaliação e Sustentabilidade – Um novo Paradigma”, da ANAI



Krzysztof Grzesik, Presidente do TEGOVA

O representante europeu do setor foi um dos convidados da ANAI - Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários a subir a palco na conferência internacional «Avaliação e Sustentabilidade – Um novo paradigma», que teve lugar no passado dia 18 de fevereiro no Museu do Oriente e ao longo da qual ficou bem patente que à medida que o tema da sustentabilidade ganha espaço na agenda do setor imobiliário, há também um novo ciclo que se abre no campo das avaliações.

Lembrando que «finalmente, a União Europeia tem uma legislação específica para o desempenho energético dos edifícios» e que «nunca até aqui tínhamos tido um enquadramento regulatório tão completo», o presidente do TEGOVA não tem dúvidas que este novo quadro normativo «vai impactar profundamente o trabalho da avaliação imobiliária».

Embora ainda exista um longo caminho pela frente para que o mercado consiga incorporar convenientemente todos os temas relacionados com os impactos da sustentabilidade no imobiliário, não só a nível ambiental, mas também social e económico, a verdade é que «a nível europeu, há uma mudança imensa em termos de regulamentação, que há dez anos atrás parecia impossível», concorda Sofia Santos, membro do Conselho Científico da ANAI. Entre várias outras novidades, até 2024 entram em vigor novas diretivas europeias que obrigam à partilha de mais informações sobre os investimentos realizados, segundo as quais «os fundos terão de passar a reportar se adotam ou não estratégias ESG e quais», conta esta especialista. Além disso, os imóveis que integrem as suas carteiras não só terão de cumprir uma determinada classificação energética mínima como terão de reportar emissões de CO₂ - dados que a banca vai pedir -, além de outras informações sobre o fim de vida dos materiais. «Se estes critérios mínimos não forem cumpridos, o financiamento será mais difícil e o ativo vai baixar de valor», explica, advogando que «os critérios ambientais devem estar desde já incluídos na avaliação, pois os imóveis que não os cumprirem estão atualmente sobrevalorizados em relação ao que vão valor daqui a 10 ou 15 anos».

Assim, «nos próximos anos muitos edifícios não poderão ser vendidos ou arrendados se não melhorarem a sua eficiência energética, o que significa que teremos de renovar os nossos imóveis e investir fortemente na melhoria do parque edificado para que os ativos possam atingir a classe energética mínima exigida», notou ainda Krzysztof Grzesik. O que vai contribuir para que «os temas ambientais deixem de ser encarados como algo maçador relacionado com custos acrescidos, para serem olhados como uma oportunidade de diferenciação», diz ainda Sofia Santos, rematando que os avaliadores imobiliários devem ter um estímulo para incorporar a qualidade e sustentabilidade dos ativos no seu valor. «Faz sentido criar um enquadramento que todos sigam».

«Face a estas novas exigências e expectativas, um dos maiores desafios que se colocam a todos os profissionais do setor nesta fase de grandes incertezas e mudanças é, precisamente, o de conseguir determinar um valor credível e fidedigno, que possa ser sustentado, inclusive sob contestação», acrescenta, por seu turno, o presidente da Direção da ANAI, Ramiro Gomes.

ESG é um dos catalisadores da mudança na forma como se avaliam os ativos

A pressão crescente para as empresas adotarem critérios e políticas de sustentabilidade ESG (Ambiental, Social e Económica) nas suas estratégias de investimento, é outro dos catalisadores da transformação sustentável do parque imobiliário e, consequentemente, da forma como o seu valor será mensurado, como referiu o presidente da APFIPP, João Pratas. «Desde o ano passado, os gestores de ativos têm que considerar os critérios ESG na

hora de compor o portfólio, o que pode acontecer ao nível da gestão do risco ou da escolha do setor a investir, por exemplo», lembra o responsável, realçando tratar-se de «uma imposição que veio acelerar esta transformação».

Para já, diz ainda, a perceção da APFIPP é que embora o ESG comece a ser uma grande preocupação para as grandes empresas, sejam inquilinos ou proprietários, com estes atores a liderar a transformação em curso; o mesmo não se verifica entre os participantes dos fundos, que demonstram não terem ainda «tanto interesse». No entanto, acredita João Pratas, «este é um tema que se vai impor cada vez mais», pelo que «daqui a pouco tempo, todos os fundos cumprirão voluntariamente critérios ESG, não por decisão do público, mas porque a concorrência assim o vai exigir».



Ramiro Gomes, presidente da Direção da ANAI



Sofia Santos, membro do Conselho Científico da ANAI



Pensar hoje nas exigências dos próximos anos

Ainda que a sustentabilidade já assuma importância no investimento imobiliário comercial, o mesmo não se observa no campo da habitação. Contudo, não restam dúvidas que tanto num como noutro, os ativos têm já de incorporar as novas exigências no campo ambiental, pois caso contrário não estarão à altura de cumprir os requisitos exigidos pelo mercado e irão perder valor nos próximos anos. Ou seja, ainda que a sustentabilidade ainda não se traduza diretamente em fator de valorização dos ativos, este racional económico será, sem dúvida, outro dos fatores impulsionadores da mudança. E o caminho começará por «discriminar em termos de regulação», defende Nuno Lacasta, da Agência Portuguesa do Ambiente. Implementar a economia circular na construção deve ser uma das estratégias a seguir, diz, advogando que o Estado deveria aqui dar o exemplo, através da contratação pública pois, «se utilizar o seu grande poder aquisitivo para comprar materiais verdadeiramente sustentáveis e verdes, toda a cadeia de valor do setor irá mudar da noite para o dia».

A necessidade de mais economia circular é também uma das bandeiras hasteadas por Bruno Sauer, CEO do Green Building Council em Espanha, alertando que esta é essencial para que o proprietário possa ter mais certezas sobre o que vai acontecer ao seu imóvel no futuro. «Daqui em diante, teremos de reportar as taxas de carbono dos edifícios; e se não começarmos agora a pensar já nos próximos 20 anos, nessa altura enfrentaremos grandes problemas face ao valor dos ativos. Se esperarmos até que isto seja obrigatório, não teremos tempo de reduzir o carbono embutido», diz.

Por tudo isto, concluiu Felipe Romero, diretor do Instituto de la Construcción de Castilla y León, «a sustentabilidade de um edifício não deve ser avaliada num momento concreto, mas sim ao longo de todo o seu ciclo de vida». E, «visto que dispomos de ferramentas que permitem avaliar os ativos de forma objetiva, uma vez definidos os conceitos é o momento de falarmos todos do mesmo!», conclui. ■

TODA A INFORMAÇÃO JURÍDICA DO IMOBILIÁRIO

JURISPRUDÊNCIA - LEGISLAÇÃO - ACTUALIDADE - FAQS - OPINIÃO

www.imojuris.com

	1 Área	Pack Mediador	Pack Arquitecto	Pack Promotor	Pack Investidor	Assinatura Premium
Arrendamento Urbano	Uma Área à escolha	✓		✓	✓	✓
Compra e Venda e Propriedade Horizontal		✓		✓	✓	✓
Construção			✓			✓
Direito Financeiro Imobiliário					✓	✓
Fiscalidade do Imobiliário		✓		✓	✓	✓
Ordenamento e Gestão do Território			✓	✓		✓
Reabilitação Urbana			✓	✓	✓	✓
Retail & Centros Comerciais						✓
Turismo & Hotelaria						✓
Valor (IVA INC.):	€ 75,00	€ 140,00	€ 140,00	€ 228,00	€ 228,00	€ 400,00

Assinantes VI (IVA INC.) **€ 60,00** **€ 112,00** **€ 112,00** **€ 182,40** **€ 182,40** **€ 320,00**

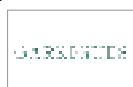
Os Packs Mediador, Arquitecto, Promotor e Investidor incluem uma oferta de uma Assinatura Digital Trimestral da Vida Imobiliária.

A Assinatura Premium inclui uma oferta de uma Assinatura Digital Anual da Vida Imobiliária. Assinantes da Vida Imobiliária têm direito a desconto de 20% em qualquer assinatura ou Pack.

ASSINE EM: www.imojuris.com | 222 085 009 | gestao@vidaimobiliaria.com



UMA INICIATIVA: EM PARCERIA COM:



COM A COLABORAÇÃO:

SUSTENTABILIDADE É «EIXO FULCRAL» DO NEGÓCIO DA SONAE SIERRA

Ser mais “verde” já é determinante na obtenção de financiamento ou na atração de investimento imobiliário, e a Sonae Sierra quer continuar na linha da frente. Nesta entrevista, partilha um pouco da sua experiência e prioridades para o futuro.



Elsa Monteiro, diretora de Sustentabilidade da empresa, conta à Vida Imobiliária que *«a recente alteração da estratégia de negócio mantém como prioritário o desenvolvimento de edifícios sustentáveis e de internalização dos critérios ESG na nossa gestão»*. Depois de mais de 20 anos a trabalhar neste sentido, a Sonae Sierra nota que a preocupação ambiental *«contribuiu para a nossa diferenciação. Ajudou a empresa a alavancar alguns negócios e a atrair investidores institucionais, que são hoje nossos parceiros»*. E claro, gerou *«ganhos em termos de custos evitados e poupanças conseguidas, porque os nossos ativos se tornaram mais eficientes»*.

Prova disso é que em 2021 a empresa tinha evitado custos de cerca de 14,5 milhões de euros ao nível operacional, que seriam custos de operação caso a gestão dos centros comerciais não tivesse sido melhorada. Já o impacto ambiental, reduziu-se em 41% desde 2003. A taxa de reciclagem mais que duplicou desde então, e o consumo de água reduziu-se em 66% desde 2002. As emissões de gases com efeitos de estufa caíram 84% desde 2005, ano em que a Sonae Sierra definiu a sua pegada de carbono. Para Elsa Monteiro, *«a sustentabilidade permite aumentar o reconhecimento e melhorar a eficiência operacional, mas também é uma linha de geração de proveitos para a organização,*

porque também vendemos serviços de sustentabilidade para clientes externos».

Os critérios de ESG – Environment, Social, Governance também há muito que são incorporados na organização. Hoje, com um foco mais abrangente, em várias tipologias de imobiliário e não só nos centros comerciais, *«continuamos a ter como objetivo resolver questões e desafios ambientais e sociais continuando a criar valor para o negócio, garantindo que as cidades são resilientes e à prova de futuro. Toda a intervenção que fazemos no espaço urbano tem de contribuir para uma economia de baixo carbono, de reduzido impacto nas comunidades onde se insere, e tem de procurar aumentar o perfil de sustentabilidade dos nossos lojistas»*, explica Elsa Monteiro. E ao nível dos recursos humanos, *«queremos colaboradores motivados, com bem-estar, focando-nos na gestão de talento, formação e diversidade das pessoas»*.

Descarbonização e economia circular estão na agenda

A Sonae Sierra assume metas de descarbonização ambiciosas. Está comprometida com o Science Based Target, e em 2040 quer estar ao nível “Nearly Zero” das suas emissões, e para tal *«temos de trabalhar ao nível da eficiência energética, na procura de energia verde e insta-*

A Sonae Sierra apresentou recentemente uma nova estratégia de negócio e posicionamento, mas a preocupação com a sustentabilidade mantém-se, como sempre, vista como essencial não só pela responsabilidade ambiental, como para captar investimento, alavancar financiamento e para reduzir custos e despesas operacionais.

Aliás, este tema não é, de todo, novidade para a Sonae Sierra, já que a empresa aprovou a sua primeira política de Ambiente em 1998.

lação de fotovoltaicos, e investir em projetos de neutralização das emissões que não conseguimos reduzir». Até lá, até 2030 terá de cumprir os objetivos europeus de redução de 55% das emissões à data de 2015.

Por outro lado, a empresa quer reforçar a aposta na economia circular, melhorando «a qualidade dos materiais que usamos nos novos projetos, garantindo que são maioritariamente reciclados e com carbono embutido». Nos centros comerciais em operação, «queremos aumentar ainda mais a taxa de reciclagem, é um trabalho contínuo que temos de reforçar», diz Elsa Monteiro.

Sustentabilidade "é importante para atrair investidores"

Na ótica da Sonae Sierra, o reconhecimento do esforço de sustentabilidade da empresa «é importante para o investimento em termos de reputação, nomeadamente para atrair investidores no âmbito da nossa área de Investment Management, muito importante na nossa nova estratégia de negócio».

O benchmark "Green Star", do GRESB, é um exemplo disso, ranking no qual a Sonae Sierra tem sido reconhecida nos últimos 13 anos pelo seu desempenho ambiental, social e de governação, nomeadamente os seus fundos, com 5 estrelas. «Quando falamos com novos investidores, perguntam sempre se participamos no GRESB e qual o nosso rating. Muitos investidores institucionais, como a APG, nossa parceira, têm como critério investir só em empresas classificadas com pelo menos 4 estrelas no ranking do GRESB, e se as empresas não conseguirem elevar o rating, pode haver tendência para algum desinvestimento», explica a responsável.

«Notamos que os nossos parceiros estão sempre preocupados em manter o rating elevado. Acor damos melhorias como certificação de edifícios, como BREEAM, ter sistema de gestão ambiental implementado ISO 14001, implementar medidas de melhoria da eficiência energética ou redução do consumo de água, etc», explica ainda.

Certificações "obrigam a uma melhoria contínua"

Para a Sonae Sierra, as certificações são parte do processo. A empresa é certificada ao nível da gestão, com as ISO 14001 e ISO 45001, de ambiente e segurança e saúde. Elsa Monteiro diz que a empresa vai «continuar a trabalhar para certificações de gestão. São importantes porque nos obrigam a uma melhoria contínua do nosso desempenho ambiental e de segurança e saúde, é uma forma de mantermos disciplina interna».

Por outro lado, na certificação de ativos, destaque para as Green Building certifications, como LEED ou BREEAM em nova construção e está também a trabalhar para a certificação WELL. Estes selos «dão-nos uma radiografia no tempo do comportamento do edifício nos ratings globais, e é fundamental ter um sistema de gestão certificado. É o que permite a investidores ou lojistas saber como um edifício se compara com outros».

Para a Sonae Sierra, a certificação «é uma mais-valia» que «devia ter expressão na avaliação dos ativos, mas ainda não é tida em conta». No entanto, «para um investidor que tenha esse tipo de preocupações, já é um indicativo importante de que o edifício está a ser bem gerido e tem determinado desempenho, por isso tem menor risco do que um edifício que não foi certificado».

Financiamento "verde" é o futuro

O financiamento "verde" é uma das apostas da Sonae Sierra. No início do ano, anunciou uma operação de refinanciamento de dívida no valor de 50 milhões de euros com a Caixa Geral de Depósitos, através da emissão de Sustainability-Linked Bonds, ou as chamadas "green bonds", ligadas às emissões de CO2 ou às taxas de reciclagem dos centros comerciais. Mais recentemente, com o BPI, emitiu "green bonds" para o refinanciamento de um empréstimo de 25 milhões de euros, com parte do montante indexado ao desempenho da empresa nesta área.

Elsa Monteiro acredita que este tipo de financiamento será «seguramente mais comum no futuro. Os bancos terão de cumprir cada vez mais critérios para alocar o seu capital a projetos e atividades sustentáveis, alinhados com a Taxonomia europeia, e é natural que seja dada prioridade a quem reunir estas condições em termos de sustentabilidade». E garante que «a Sierra vai continuar a usar este tipo de financiamento no futuro».

Avaliação dos imóveis deve incorporar a sustentabilidade de forma clara

Elsa Monteiro considera que os temas da descarbonização ou da eficiência energética são muito atuais e sonantes «pelos desafios das alterações climáticas e também pela dinâmica de preços do mercado». Mas considera que «na indústria do imobiliário, ainda há muito para fazer, e não estou certa de que o mindset esteja verdadeiramente virado para aí», confessa.

«Seria necessária uma clara incorporação da sustentabilidade na avaliação de ativos», nomeadamente das certificações, e Elsa Monteiro exemplifica que «se o risco de tornar os edifícios obsoletos ou das próprias alterações climáticas fossem convenientemente ponderados na avaliação, as empresas teriam outro cuidado na implementação dessas iniciativas. Enquanto as externalidades como as emissões ou o grande consumo de energia não forem incorporadas de alguma forma no processo económico, não há tanta responsabilidade».

A cobrança de impostos específicos, ao invés de subsídios, pode ser um caminho, na sua opinião, já que considera que «os incentivos devem ser dados aos que já estão à frente e que podem melhorar ainda mais». A responsável completa ainda que «a União Europeia UE fez um bom trabalho ao procurar canalizar o investimento para produtos e atividades sustentáveis, mas há ainda uma grande décalage entre o que foi pensado e a prática. Os impostos são da competência dos Estados-membros, e há muita incongruência entre os dispositivos legais, como nos apoios aos combustíveis fósseis». Acredita que «o longo-prazo tem de começar hoje». ■

EDIFÍCIO MB4, NOVA CASA DA SAVILLS, AFIRMA O NOVO PARADIGMA DA SUSTENTABILIDADE EM LISBOA

«A solução da descarbonização não está em construir novo, mas sim em reabilitar», defende a Savills. Este edifício dos anos 80, agora remodelado e certificado, com a pegada de carbono reduzida em 62%, é exemplo disso, mostrando que a sustentabilidade já passou da teoria à prática.



O edifício nº 4 da Avenida Miguel Bombarda, em Lisboa, acolhe a nova sede da Savills. Propriedade da Avignon, o imóvel de 10 pisos dos anos 80 foi totalmente remodelado pela consultora, e apresenta-se agora reposicionado na linha da frente da sustentabilidade ambiental, num investimento de cerca de 5 milhões de euros.

Nuno Fideles, Arquiteto Associado e consultor de Sustentabilidade da Savills, conta que o desafio para a reconversão deste imóvel «surgiu há cerca de dois anos, ainda antes de sabermos que também o iamos ocupar. A Avignon desafiou-nos a criar um edifício diferente do que já existia em Lisboa, com uma série de serviços novos».

O trabalho no edifício foi feito com foco no bem-estar dos colaboradores, tendo em conta o regresso aos escritórios depois da pandemia, e no ambiente, começando pela eficiência energética. Entre outras medidas, foram instalados painéis solares na cobertura, que vão permitir alimentar 26% da energia necessária ao edifício. A iluminação é inteligente, e ajusta-se automaticamente tendo em conta a presença ou não dos colaboradores em determinado local, ou a luminosidade natural. A rede de água foi reformulada, incluindo substituição de torneiras ou autoclismos, para conseguir uma poupança de 130.000 litros de água por ano.

A biofilia está sempre presente nos espaços de trabalho e sociais e, ao nível das *amenities*, os colaboradores vão ter à disposição 44 lugares para bicicletas, além de 130 para automóveis, balneários ou área de secagem de roupa, ginásio, entre outras.

O edifício reformulado consegue uma redução global de 62% da pegada de carbono face ao utilizador anterior, antes das obras. Terá certificação BREEAM In-Use, com o target Excellent, que será renovado a cada três anos, num trabalho de acompanhamento contínuo da equipa de Property Management.

Nuno Fideles não duvida de que *«a solução da descarbonização não está em construir novo, mas sim em reabilitar. Temos um parque edificado muito antigo, e muito carbono embutido nas estruturas que já não temos de construir de novo»*.

Isto num momento em que *«a sustentabilidade é hoje o tema em cima da mesa, já não é só teoria. E temos aqui um case study para o mercado, de como um edifício moribundo se pode transformar num edifício moderno e apelativo, que corresponde às exigências ESG que as empresas têm»*. Para Nuno Fideles, o coletivo é a chave para o sucesso no que toca à sustentabilidade: *«só em conjunto conseguimos construir estas soluções de sustentabilidade, todas as partes. E hoje em dia conseguimos claramente estar em sintonia com o proprietário»*.

Partilha que *«há uma consciência nova. Nos últimos seis meses, no departamento de Sustentabilidade temos sentido uma mudança de paradigma gigante. O nosso trabalho aumentou muito, a pandemia acelerou esta tendência. Acelerou a necessidade de ter soluções e respostas para as necessidades de ter espaços com qualidade, bem-estar»*.

O imóvel foi oficialmente inaugurado em maio, e a Savills é uma das inquilinas já instaladas, neste caso no 6º e 7º pisos. No 8º e 9º pisos, está instalada uma seguradora, e no 2º a JTI. Outras negociações se encontram a decorrer e está, de momento, apenas um piso livre.

Os escritórios estarão 100% operacionais em junho, e apenas o ginásio deverá abrir alguns meses depois, quando já todos os inquilinos estiverem instalados.

Edifícios sustentáveis são requisito para empresas que procuram Lisboa

Segundo a Savills, as empresas procuram cada vez mais responder aos seus critérios de ESG – Environment, Sustainability, Governance e chegam a Lisboa com um conjunto de requisitos, que incluem um imóvel sustentável, com determinada classificação energética. Pedro Gomes, Arquiteto Associado da Savills, afirma que *«todos os edifícios que não corresponderem, ficarão à margem dos outros»*.

Prova disso, é que *«estamos fora do Prime CBD de Lisboa com rendas superiores às dessa zona, a rondar os 25 euros por metro quadrado»*, graças às características de sustentabilidade do edifício, que *«foi posicionado noutra patamar»* durante a obra. *«Não é uma construção nova, e é o primeiro nesta zona a ter esta renda»*, remata.

Nuno Fideles destaca que a própria Savills sentiu *«que estava a ficar para trás»* no antigo edifício do Marquês de Pombal. *«Um edifício que não tenha uma certa qualidade energética, pode ficar obsoleto»*. Exemplifica que *«os bancos já ponderam essas questões nos seus questionários, e já não é só uma questão para as empresas de topo, começa a “descer”, uma tendência muito acelerada pela pandemia»*.

O responsável nota a importância crescente das chamadas Green Leases, uma espécie de *«pacto entre o dono do edifício e o inquilino. O inquilino tem espaço que dá respostas ESG à sua empresa, e o dono do edifício cumpre com os objetivos de sustentabilidade, entregando um edifício verde. Ficam os dois a ganhar em termos de obtenção de financiamento e fiscais. É uma*

nova ferramenta de sustentabilidade», explica. E reforça que as poupanças e os ganhos são cada vez mais fáceis de medir. A experiência no MB4 deverá ser replicada pela Savills, por exemplo, em vários edifícios da Incus Capital, um cliente da consultora em Lisboa. ■



EDIFICAÇÃO SAUDÁVEL É «UM NOVO VETOR DE QUALIFICAÇÃO DO IMOBILIÁRIO»

Os especialistas defendem que as certificações de saúde e bem-estar valorizam os ativos, aumentando diretamente a rentabilidade, as poupanças ou a visibilidade do imóvel. A NOVA está apostada em continuar a promover este novo ecossistema Saúde-Imobiliário.



Jaime da Cunha Branco



Ricardo Leitão

Nunca a sustentabilidade captou tanto a atenção do setor imobiliário como agora, nomeadamente na vertente da saúde. A pandemia e os confinamentos vieram acelerar esta tendência, com a uma maior perceção do impacto que os edifícios podem efetivamente ter no bem-estar dos seus utilizadores.

«A edificação saudável é inequivocamente um novo vetor de qualificação do imobiliário», afirma Jaime da Cunha Branco, Professor Catedrático, Regente da Cátedra VICTORIA Seguros de Edificação Saudável e Diretor Científico da unidade de medicina exponencial da NOVA Medical School, Universidade NOVA de Lisboa. Considera que «a pandemia de Covid-19 veio enfatizar a enorme relevância» da investigação em saúde pública enquanto suporte de um programa de sustentabilidade.

Em entrevista à VI, o responsável destaca que «os atuais contextos de vivência, incluindo os riscos ambientais a que todos estamos expostos, as novas correntes de organização do trabalho e sobretudo um claro enfoque muito positivo num estilo de vida saudável, tornam a edificação saudável incontornável». Enquanto cidadãos, explica, «temos, como nunca, a clara perceção da importância basilar da saúde na estruturação de uma vida feliz». E acredita que «essa é também a preocupação dos promotores imobiliários – o bem-estar dos seus clientes».

Na sua ótica, a edificação saudável espelha «os objetivos de desenvolvimento sustentável e as suas metas», e contribui para a «equidade na saúde e inclusão social, enquanto responsabilidade comum». Estas estratégias são fundamentais «para melhoria da qualidade de vida e bem-estar de todos».

Um ecossistema com Saúde e Imobiliário

É precisamente esta a área de atuação da unidade de medicina exponencial u. me, da NOVA Medical School, através da iniciativa *heals: healthy living systems*, que se dedica à materialização e acesso a espaços com qualidade de vida e que promovam a saúde dos seus ocupantes. Estes objetivos ficam plasmados também na Cátedra VICTORIA Seguros em Edificação Saudável e nos seus Living Labs associados, de que é exemplo o Living Lab Lab APPII SI: Saúde & Imobiliário powered by VICTORIA Seguros @ NOVA Medical School (em parceria com a APPII) e o Living Lab Cascais SeU: Saúde e Urbanismo (em parceria com Câmara Municipal de Cascais).

Jaime Branco explica que «*promovemos a adoção com escala de estratégias de promoção da saúde, incluindo a assimilação de práticas ambientalmente responsáveis e eficiência de recursos - os critérios "eco" nomeadamente de eficiência energética e hídrica, gestão de resíduos e educação ambiental são parte integrante desta análise, que se tornaram cada vez mais importantes para os responsáveis pelos "espaços de vivência"*». A análise é feita ao nível da planificação urbana e do meio social, e também do projeto imobiliário, do edifício, da sua gestão e modelação dos comportamentos na sua utilização.

Certificar edifícios saudáveis

A certificação de "Edifício Saudável" é «*um processo sistémico e abrangente, por meio de um design funcional direcionado, rigorosos requisitos técnicos, protocolos de gestão-manutenção/ facility management e políticas de utilização do espaço/ modelação dos comportamentos de apropriação do espaço*», explica Ricardo Leitão, Professor Auxiliar Convidado, Co-Regente da Cátedra VICTORIA Seguros de Edificação Saudável, e Diretor Executivo da unidade de medicina exponencial da NOVA Medical School. Trata-se de «*um processo colaborativo, baseado na evidência biométrica. Encara cada ativo como uma infraestrutura de provisão de serviços e relação com os seus ocupantes*».

O *co/vida20*, outra certificação da iniciativa *heals: healthy living systems*, é um programa de qualificação do edificado, de suporte e informação, a avaliação é feita com base no desenvolvimento e implementação de um plano customizado de contingência face à Covid-19. No âmbito do programa *co/vida20* by NOVA Medical School, foram já certificados vários edifícios de habitação, e o Duque 70, da Habitat Invest, em Lisboa, foi o primeiro. Na área dos escritórios, é um caso de estudo o edifício da VICTORIA Seguros em Mirafleres. Os projetos têm acompanhamento contínuo mesmo depois de obterem este "selo", nomeadamente através do suporte a gestores e ocupantes.

Certificações de saúde e bem-estar traduzem-se em valor imobiliário

Com certificações deste tipo, o imobiliário só tem a ganhar, segundo os especialistas. Ricardo Leitão, explica que os projetos imobiliários certificados podem beneficiar de «*maior apoio das comunidades locais dado o perfil de produto qualificado e posicionamento no "mercado saudável"; de "buy in" por parte das Autoridades locais; ou ter capacidade aumentada de atrair "social impact investment" e "environmental impact investment" (contemplando critérios ESG)*».

Por outro lado, estes projetos podem esperar uma «*"marketability" aumentada, pela mais-valia e valor diferencial de projeto; incremento do valor da marca e da reputação do promotor; ou aumento da visibilidade do projeto devido à atenção dos media a este ecossistema*». Sem esquecer o próprio aumento do valor dos ativos imobiliários e preservação do mesmo no tempo, o aumento das vendas, transações mais céleres, custo/benefício baixo «*comparativamente a outras estratégias de qualificação imobiliária*», aumento das margens líquidas de rentabilidade operacional e poupanças de longo prazo pela eficiência dos edifícios.

Ricardo Leitão acredita que os benefícios são também extensíveis a outros players da indústria, nomeadamente materiais, tecnologia de edifícios inteligentes, engenharia civil ou facility management, entre outros. «*Sobretudo, permite denotar e traduzir a preocupação central dos promotores imobiliários com a saúde e bem-estar dos seus clientes e da comunidade em geral*», completa.

Como em todos os processos de inovação, «*também na perceção de valor associada a esta vertente existe uma curva de aprendizagem e narrativa que necessita de ser construída em parceria*». A relação de municípios, promotores e investidores com o edificado «*acentua a sua relevância neste processo. Daí falarmos de um movimento, que agora se inicia*», conclui Jaime Branco. ■

A TAXONOMIA DA UNIÃO EUROPEIA E O IMPACTO NAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS E DA CONSTRUÇÃO

por: **Pedro Capitão Barbosa** | Associado Principal, **Inês Ventura Salazar** | Associada, **Manuel Bragança Santos** | Advogado Estagiário

SPONSORED CONTENT: **Morais Leitão**



Podemos defini-la como a maior tendência do milénio: a **sustentabilidade** ocupa, cada vez mais, uma posição central na agenda do legislador, dos governos, dos grupos empresariais, dos investidores e consumidores.

A nível europeu, a importância de progredir sistematicamente na prossecução dos objetivos de sustentabilidade determinou a adoção pela Comissão Europeia, de um ambicioso e abrangente pacote de medidas, destinadas a melhorar o fluxo de fundos para atividades sustentáveis em toda a União Europeia, através do Plano de Ação: Financiar um crescimento sustentável¹, publicado em 8 de março de 2018.

I. O Regulamento da Taxonomia

No âmbito do referido plano de ação, o Parlamento Europeu aprovou o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 relativo ao estabelecimento de um regime para a promoção do investimento sustentável (doravante "**Regulamento da Taxonomia**").

O Regulamento da Taxonomia entrou em vigor no verão de 2020 e representa um passo fundamental para a estratégia da União Europeia ("UE") de atingir uma união neutra do ponto de vista climático até 2050.

O objetivo global do Regulamento da Taxonomia é o de criar um sistema uniforme de classificação para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, a fim de criar um "sistema financeiro sustentável"².

O artigo 3.º do Regulamento da Taxonomia estabelece 4 critérios cumulativos para a uma atividade económica ser considerada sustentável do ponto de vista ambiental, designadamente:

- 1. Contribuição substancial para um ou mais dos objetivos ambientais estabelecidos no Regulamento da Taxonomia³;**
- 2. Não prejudique significativamente nenhum dos objetivos ambientais supra descritos⁴;**
- 3. Desenvolvimento da atividade em conformidade de com as salvaguardas mínimas estabelecidas no Regulamento da Taxonomia;** e
- 4. Satisfação dos critérios técnicos de avaliação ("CTA") estabelecidos pela Comissão⁵ nos regulamento delegados (desenvolvidos infra).**

Os CTA são definidos pela Comissão Europeia sob a forma de actos delegados (regulamentos de execução do Regulamento da Taxonomia) para cada um dos objetivos ambientais definidos.

O primeiro regulamento delegado baseado no Regulamento da Taxonomia foi aprovado pela Comissão no dia 21 de Abril de 2021 e entrou em vigor a 1 de Janeiro de 2022⁶ (doravante **"Acto Delegado"**) introduzindo os primeiros CTA para dois dos seis objetivos ambientais do Regulamento da Taxonomia, nomeadamente o objetivo da "mitigação das alterações climáticas" e "adaptação às alterações climáticas".

Os CTA previstos no Acto Delegado abrangem 13 setores de indústria, entre os quais se encontra a atividade da construção e imobiliária.

Os CTA previstos no Acto Delegado dividem a atividade de construção e imobiliária em sete categorias, designadamente a construção de novos edifícios, a renovação de edifícios existentes, a aquisição e propriedade de edifícios, entre outras.

No que respeita à eficiência energética, os CTA são particularmente desafiantes no contexto da aquisição e propriedade de edifícios. Por exemplo, a construção de novos edifícios exige um desempenho energético pelo menos 20% inferior ao limiar estabelecido para os requisitos de edifícios de energia quase zero em medidas nacionais de implementação da Diretiva relativa ao desempenho energético dos edifícios.

II. Impacto do Regulamento da Taxonomia no setor imobiliário

O Regulamento da Taxonomia tem e terá, cada vez mais, um impacto direto e indireto significativo na atividade imobiliária, abrangendo o lado da oferta e da procura no investimento imobiliário através de veículos regulados, bem como os promotores imobiliários que contratem com tais veículos.

Com efeito, as gestoras de fundos imobiliários terão de decidir se os seus fundos terão objetivos de sustentabilidade ou não: a decisão de promover a constituição e comercialização de fundos sustentáveis poderá ter como consequência uma alteração significativa do modelo de negócio (na promoção, desenvolvimento e/ou gestão dos ativos imobiliários em causa) para o moldar aos requisitos do Regulamento da Taxonomia e do Acto Delegado (tendo em conta os CTA já aprovados para o setor imobiliário) mas poderá permitir que o fundo atraia um custo de capital significativamente menor do que fundos "não sustentáveis".

Os custos de adaptação do modelo de negócio tenderão a aumentar no futuro tendo em conta que, para ser considerado sustentável, cada investimento terá de contribuir para um dos seis objetivos do Regulamento da Taxonomia, sem que prejudique nenhum dos outros e nem todos os objetivos ambientais foram ainda aprovados.

O aumento do investimento institucional no setor imobiliário terá ainda o efeito de que os promotores que desejem atrair esse tipo de financia-

mento devam pensar, desde o "momento 0", em cumprir os objetivos ambientais do Regulamento da Taxonomia.

Adicionalmente, tanto as gestoras reguladas de ativos como as promotoras de projetos imobiliários e as prestadoras de serviços de asset management serão compelidos, caso queiram que os respetivos produtos seja considerados sustentáveis, a introduzir mecanismos de angariação de informação de critérios "ESG" ao nível dos ativos imobiliários geridos.

III. Conclusão

Na promoção do financiamento sustentável, não se deve perder de vista o grande plano e os objetivos últimos da aprovação desta legislação. Neste caso é o de que o setor imobiliário é fundamental para operar o processo de transformação energética e ambiental.

A pressão pelos investidores institucionais para que os intervenientes no mercado financeiro procurem investimentos verdes e soluções sustentáveis, a qual tem vindo a aumentar nos últimos tempos, pretende-se assim fundamental para promover esta transformação do setor imobiliário e, assim, contribuir para os objetivos da neutralidade carbónica no médio prazo. O Regulamento da Taxonomia, com as suas sofisticadas e exigentes requisitos de "esverdear" as atividades económicas, dá um passo grande nesse sentido, esperando-se que o mesmo não venha, a final, a ser "maior do que a perna". ■

1. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:52018DC0097>

2. Considerandos 6 a 14 do Regulamento da Taxonomia.

3. Artigos 9.º e 10.º a 16.º do Regulamento da Taxonomia.

4. Artigo 17.º do Regulamento da Taxonomia.

5. Artigos 10.º, n.º 3, 11.º, n.º 3, 12.º, n.º 2, 13.º, n.º 2, 14.º, n.º 2, e 15.º, n.º 2 do Regulamento da Taxonomia.

6. Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão de 4 de junho de 2021 que completa o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho mediante o estabelecimento de critérios técnicos de avaliação para determinar em que condições uma atividade económica é qualificada como contribuindo substancialmente para a mitigação das alterações climáticas ou para a adaptação às alterações climáticas e estabelecer se essa atividade económica não prejudica significativamente o cumprimento de nenhum dos outros objetivos ambientais.

IMPACTO DO ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA NA ATIVIDADE DE EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

por: **Pedro Teixeira de Sousa / Vera Cabral Martins** | ADVOGADOS



A exploração da atividade de alojamento local em frações autónomas afetas a habitação (nos termos do respetivo título constitutivo) adquiriu, nos últimos anos, em Portugal e noutros países com vocação turística, enorme relevância social e económica fruto do incremento de turistas e da apetência das novas gerações por este tipo de atividade.

Esta prática gerou, no entanto, uma conflitualidade acentuada entre condóminos de prédios com frações autónomas afetas a esta atividade (nomeadamente, entre os proprietários que são residentes habituais e aqueles que se dedicam à exploração de alojamento local) que se refletiu na pendência em Tribunal de várias ações judiciais destinadas a fazer cessar essa exploração. Por outro lado, não existe no ordenamento jurídico português uma solução legal expressa para esta questão, nem consenso na doutrina quanto ao respetivo tratamento.

Desta forma, as deliberações tomadas em assembleias de condóminos com vista a impedir a exploração das frações autónomas afetas a habitação como alojamento local deram origem

a diversos litígios judiciais, os quais foram até à data julgados de modo dissonante. Neste contexto, destacam-se as seguintes posições (diametralmente opostas) adotadas pelos Tribunais:

a) Incompatibilidade entre o uso habitacional (nos termos do respetivo título constitutivo) e o alojamento local: a fração autónoma destinada a habitação não pode ser afeta a exploração como estabelecimento de alojamento local, considerando-se que tal atividade viola a finalidade estabelecida no título constitutivo da respetiva propriedade horizontal por constituir um "ato de comércio" nos termos e para os efeitos da definição contida no Código Comercial;

b) Compatibilidade entre o uso habitacional e o alojamento local: a fração autónoma destinada a habitação nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal pode ser afeta a exploração como estabelecimento de alojamento local, considerando-se que tal atividade não viola a finalidade estabelecida no referido título constitutivo por não corresponder a um "ato de comércio" nem implicar o uso de comércio.



O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência

O Supremo Tribunal de Justiça veio recentemente uniformizar jurisprudência através do acórdão de 22 de março de 2022 (**"Acórdão Uniformizador de Jurisprudência"**), nos termos do qual formula o seguinte segmento uniformizador:

"No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local."

Deste modo, de acordo com o entendimento fixado pelo Supremo Tribunal de Justiça, as frações autónomas destinadas a habitação no respetivo título constitutivo não podem ser exploradas como estabelecimento de alojamento local, por se entender ser esta a solução mais conforme com as normas legais que regulam a propriedade horizontal e o alojamento local.

A referida restrição poderá, também, afetar os estabelecimentos de alojamento local que já se encontram em funcionamento, situações em que os demais condóminos poderão requerer judicialmente a cessação de tal atividade ainda que a mesma seja exercida ao abrigo de um título de abertura válido. Prevê-se, assim, o aumento do número de litígios judiciais em virtude de ações que venham a ser intentadas pelos condóminos que pretendam a cessação da exploração dos referidos estabelecimentos.

Em sentido diverso ao da decisão do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, um dos Juizes-Conselheiros emitiu uma declaração de voto, enfatizando, nomeadamente, que (i) não é claro que a expressão "habitação" referente ao uso das frações autónomas no âmbito dos títulos constitutivos pretenda excluir o exercício da atividade de alojamento local e que (ii) não deve afirmar-se de forma genérica a ilicitude da exploração de alojamento local em fração autónoma destinada a habitação, devendo atender-se e ponderar-se cada situação individualizada e concreta.

O enquadramento legal da exploração de frações autónomas afetas a habitação como estabelecimentos de alojamento local

O Regime Jurídico da Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local ("RJAL") sofreu alterações significativas em 2018, com a aprovação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto (**"Lei 62/2018"**), que o alterou pela segunda vez.

Com a aprovação da Lei 62/2018, o RJAL passou a exigir que a instalação e exploração de "hostels" em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal seja devidamente autorizada pelo respetivo condomínio

sempre que a mesma coexista com o uso de habitação e limitar o número de frações em exploração como alojamento local em cada edifício.

Por outro lado, uma das alterações implementadas pela Lei 62/2018 consistiu na possibilidade de oposição ao exercício da atividade de alojamento local por parte dos condóminos correspondentes a mais de metade da permissão de um determinado edifício, mediante deliberação fundamentada a ser apresentada ao Presidente da Câmara Municipal respetiva para efeitos da decisão de cancelamento do respetivo registo. De notar que esta regra apenas se aplica em casos de prática reiterada e comprovada de atos que (i) perturbem a normal utilização do prédio e/ou (ii) causem incómodo ou afetem o descanso dos condóminos.

Desta forma, apesar de a Lei 62/2018 não resolver de forma expressa a matéria que foi objeto do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, as soluções legais consagradas pareciam acarretar uma aceitação implícita, por parte do legislador, da possibilidade de exploração de alojamento local em fração autónoma afeta a habitação (no respetivo título constitutivo).

Notas finais

O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência poderá ter um impacto relevante nos setores do turismo e do imobiliário e tem sido encarado com preocupação por parte dos diversos intervenientes destes setores, em face da incerteza que gera e do possível aumento de litigiosidade associado.

Por um lado, o alojamento local constitui uma parte relevante da oferta disponível para os turistas que visitam Portugal. Acresce que, sendo uma atividade com origem na denominada economia colaborativa, existem novas gerações de turistas que procuram especificamente este tipo de produto, pelo que a sua escassez poderia tornar as cidades portuguesas menos competitivas no contexto internacional, o que seria particularmente negativo num período que se pretende que seja de retoma da atividade turística.

Por outro lado, esta restrição ao exercício da atividade poderá ter impacto no valor de mercado das frações autónomas destinadas a habitação (na medida em que fica limitada uma das suas formas de rentabilização), bem como no setor do imobiliário turístico.

A decisão do Supremo Tribunal de Justiça poderá, assim, vir a constituir uma forte restrição da atividade de alojamento local e do exercício do direito de propriedade. Para além disso, introduz um tratamento desigual em face de figuras próximas, como o arrendamento habitacional para fins transitórios (designadamente, por motivos turísticos), sem que se vislumbrem razões que o justifiquem. ■



VIDAIMOBILIÁRIA

vidaimobiliaria.com

O DESAFIO DE INFORMAR PROFISSIONAIS

PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA: VENCEDORES DE 2022



ED. 235

MENSAL //
MAIO 2022

€10 PORTUGAL

SECIL TEK

REABILITA

REABILITAÇÃO E RENOVAÇÃO

RECUPERAR O PASSADO, COM O OLHAR NO FUTURO. É ASSIM NA NOSSA FAMÍLIA.

A família **SECILTEK** trabalha para a **reabilitação** e **renovação** do património, oferecendo uma gama completa de produtos à base de **Cal Hidráulica Natural (NHL)**. Ao respeitar a história dos edifícios e os seus elementos construtivos, a **SECILTEK** contribui para a regeneração das cidades, dando-lhes uma nova vida. Conheça as soluções **REABILITA** e junte-se à nossa família.

- ✓ INCORPORA CAL HIDRÁULICA NATURAL (NHL)
- ✓ PRODUTO SUSTENTÁVEL
- ✓ COMPATÍVEL COM SUPORTES ANTIGOS



Conheça toda a família em [seciltex.com](https://www.seciltex.com)



GUIMARÃES, LISBOA, PORTO, VISEU E PONTA DELGADA VENCERAM A 10.^a EDIÇÃO DO PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA

6 // Rua Ivens 18-28 é o vencedor na categoria Melhor Reabilitação de Uso Residencial



8 // Palácio dos Correios eleito a Melhor Reabilitação de Uso Comercial & Serviços



10

10 // Reabilitação do Antigo Edifício do Teatro Jordão conquista Prémio para Guimarães

12

12 // Hotel M.Ou.Co. distinguido como a Melhor Reabilitação de Uso Turístico



14 // The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel conquista dois prémios



14

16 // Eurostars Aliados bis no Prémio Nacional de Reabilitação Urbana

16

18 // Casa na Mãe de Deus leva o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana até aos Açores



18

20 // Reabilitação do Edifício Municipal "Casa da Calçada" vale Prémio de Melhor Restauro para Viseu

20

22 // Edifício Litografia Lusitana é o vencedor na Categoria Sustentabilidade



22

GUIMARÃES, LISBOA, PORTO, VISEU E PONTA DELGADA VENCERAM A 10.^a EDIÇÃO DO PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA

Em 2022, e a celebrar a sua 10.^a edição, o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana foi entregue a obras localizadas em Guimarães, Lisboa, Porto, Viseu e Ponta Delgada.



A cidade do Porto voltou a acolher a cerimónia, que ali se estreou em 2013, para uma noite memorável, em que além dos vencedores da edição de 2022 do Prémio foi também apresentado o livro comemorativo dos 10 anos do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana. Um livro de coleção que recorda as intervenções de reabilitação urbana premiadas ao longo desta década, bem como, os profissionais que se envolveram na sua conceção e realização.

No dia 10 de maio celebrou-se a reabilitação urbana e o seu impacto nas nossas cidades. Cerca de 270 convidados foram recebidos por

ALTO PATROCÍNIO:



APOIO:



PATROCÍNIO PLATINA:



PATROCÍNIO OURO:



Bárbara Guimarães, num jantar e cerimónia que decorreram no Pátio das Nações, uma das magníficas salas do Palácio da Bolsa, no Porto.

Na corrida ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana de 2022 estiveram 74 projetos, oriundos de 25 concelhos, de norte a sul do país, incluindo ilhas, numa dispersão geográfica absolutamente recorde.

A maioria dos projetos a concurso eram de uso habitacional (44%), seguindo-se os de impacto social (22%), os de turismo (22%) e, por fim, os projetos de comercial e serviços (12%).

O Porto liderou a premiação, acolhendo os melhores projetos nas categorias de Comercial & Serviços (Palácio dos Correios), de Turístico (Hotel M.Ou.Co), Sustentabilidade (Edifício Litografia Lusitana) e Melhor Reabilitação Estrutural (Eurostars Aliados ex aequo).

A sul, Lisboa arrecadou as categorias Residencial (Rua Ivens 18-48) e Melhor Reabilitação Estrutural (The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel ex aequo).

A categoria Melhor Intervenção com Impacto Social foi para norte, para a cidade de Guimarães (reabilitação do antigo edifício do Teatro Jordão e Garagem Avenida) e o Prémio de Melhor Restauro para a cidade de Viseu (reabilitação do edifício municipal Casa da Calçada).

Para os Açores, para a cidade de Ponta Delgada, rumou o Prémio para Melhor Intervenção Inferior a 1000 m² (Casa na Mãe de Deus).

A estas categorias acrescem as distinções para melhor projeto no contexto da cidade de Lisboa (The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel) e o melhor no contexto da cidade do Porto (Eurostars Aliados).

A difícil tarefa de eleger os melhores coube ao júri do Prémio e que este ano contou com a participação do professor Raimundo Mendes da Silva, doutorado em engenharia civil e coordenador da equipa do projeto de investigação aplicada «*Reabilitar como Regra*» (RcR); o economista e professor, João Duque; o arquiteto e antigo Presidente da Ordem dos Arquitectos (2017/2019), José Manuel Pedreirinho; o arquiteto e Diretor-Geral da DGPC, João Carlos Santos; e o engenheiro e Presidente da AICCOPN e CPCI, Manuel Reis Campos. Cinco personalidades de reconhecido mérito e excelência e que certificam a independência, o rigor e a qualidade daqueles que serão os vencedores da edição de 2022.

Destacar a colaboração da Adene – Agência para a Energia responsável pela avaliação e pré-seleção dos candidatos elegíveis na categoria – Sustentabilidade.

O Prémio Nacional de Reabilitação Urbana conta com o Alto Patrocínio do Governo de Portugal, concedido através da Direção Geral do Património Cultural, entidade tutelada pelo Ministério da Cultura. Esta é uma iniciativa à qual a SECIL se associa de forma ampla e que reúne um vasto apoio do setor empresarial, institucional e da sociedade civil. Conta com

os apoios da Schmitt+Sohn Elevadores, Savills e Victoria Seguros na categoria platina; da Sanitana, da CIN e da Revigrés na categoria ouro. Em 2022, o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana conta também com a Mercedes Benz como marca automóvel oficial.

10 anos de Prémio Nacional de Reabilitação Urbana (2013 – 2022)

Criado com o objetivo de premiar a excelência na reabilitação e regeneração urbanas das cidades portuguesas, esta iniciativa distingue todos os anos alguns dos melhores projetos nacionais, bem como o trabalho dos promotores, arquitetos, engenheiros e construtores que participaram na sua conceção e execução. Lançado em 2013, o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana tem vindo a construir um sólido percurso enquanto a distinção de maior prestígio na área da reabilitação do edificado e requalificação dos territórios no nosso país.

Ao longo destes 10 anos, quase 700 intervenções de reabilitação urbana, situadas em todo o país, concorreram ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, tendo sido distinguidos 89 projetos, em 19 concelhos. ■

700 intervenções de reabilitação urbana a concurso

89 intervenções de reabilitação urbana premiadas



RUA IVENS 18-28 É O VENCEDOR NA CATEGORIA MELHOR REABILITAÇÃO DE USO RESIDENCIAL

Pelo traço do arquiteto Samuel Torres de Carvalho conhecemos o projeto de reabilitação de um edifício residencial na Rua Ivens, em Lisboa, uma intervenção que mereceu o reconhecimento do júri do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana.



Construído no final do século XVIII, e ampliado com mais um piso e águas-furtadas no início do século XIX, o edifício que ocupa os números 18 a 28 da Rua Ivens, em Lisboa, encontrava-se muito degradado, fruto não só de uma má conservação, mas também das sucessivas alterações de má qualidade. Apesar do aparente declínio, este edifício apresentava um inconfundível valor arquitetónico e património decorativo. Uma parte da história da cidade e de uma época que reclamava a sua reabilitação.



A reabilitação deste edifício seguiu o projeto desenvolvido pelo arquiteto Samuel Torres de Carvalho e contou com a execução da obra a cargo da construtora HCI.

Desta reabilitação nasceram seis apartamentos, com padrões de qualidade superior, distribuídos por uma área superior a 3.000 m², que inclui ainda um espaço de retalho (com aproximadamente 165 m²) e um amplo parque de estacionamento. ■

VICTORIA
 Uma empresa do Grupo Segurador **SMA**

**Parabéns a todos os vencedores do Prémio
 Nacional de Reabilitação Urbana 2022.**

Disponibilizamos soluções de seguros personalizadas para todas as etapas do processo construtivo, com vista à sustentabilidade e proteção do seu negócio.

VICTORIA Seguros
 Patrocinador Platina 2022



Trabalhamos hoje
 para que o amanhã exista.

www.victoria-seguros.pt

VICTORIA - Seguros, S.A. (NIPC 506 333 027) e VICTORIA - Seguros de Vida, S.A. (NIPC 502 821 000)
 Entidades legalmente autorizadas para a exploração de seguros dos Ramos «Não Vida» e «Vida» em Portugal, registadas junto da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões de Portugal, sob os códigos 1160 e 1096, respetivamente. Capital Social EUR 34.850.000 e EUR 8.500.000, respetivamente. Av. da Liberdade, 200 - 1250 - 147 Lisboa - Portugal.
 Tel: 21 313 41 00 (Custo de uma chamada para a rede fixa nacional) - Dias úteis das 09h30 às 19h00. Não dispensa a consulta da informação pré-contratual e contratual legalmente exigida.

PALÁCIO DOS CORREIOS ELEITO A MELHOR REABILITAÇÃO DE USO COMERCIAL & SERVIÇOS

Promovida pela Companhia das Nações Aliadas, com projeto do arquiteto Ginestal Machado e obra da Ferreira Construção, a reabilitação do edifício do Palácio dos Correios devolveu ao Porto um importante edifício de comércio e serviços.

O Palácio dos Correios nasceu no início da década de 40 para responder à necessidade de construir um edifício para os Correios de Portugal. Nos últimos anos, o edifício encontrava-se desocupado quase na sua totalidade. As necessidades programáticas para o qual foi destinado já não faziam sentido. Contudo, tratava-se de um edifício de grande envergadura com uma localização absolutamente excepcional.

É neste contexto que Companhia das Nações Aliadas promove a sua reabilitação, através da adequação e revitalização do edifício com um novo programa: espaços para escritórios nos pisos superiores, e ao nível do piso 0, a criação de áreas para comércio valorizadas pela sua relação direta com a rua.

Um dos aspetos que distingue este projeto de reabilitação é a sua abertura à cidade, através de uma pequena galeria que vive de uma grande claraboia que comunica com os volumes que a delimitam. Este espaço tem o seu ex-libris à entrada – escultura “*Salomé*” da autoria do artista José Rodrigues.

Esta reabilitação traz também a ideia “*edifício jardim*”. A proposta promoveu a reutilização de todos os terraços como espaços de lazer com espécies arbóreas naturais e a criação de uma cobertura ajardinada no novo corpo da rua do Estevão e contemplou a criação de um jardim vertical na empena Nascente, do corpo Bonjardim/Estevão. ■





EDIÇÃO 10 ANOS
PRÉMIO NACIONAL DE
REABILITAÇÃO URBANA



Fotografia: Francisco Rodrigues

A complementaridade das competências da Transfor Construção, responsável pelo desenvolvimento e reabilitação de edifícios e da Transfor Interiores, especializada em Remodelação e Fit-out de interiores, permitiram-nos concretizar este projecto desafiante o The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel.

A Transfor é um grupo de Empresas criado há mais de duas décadas a operar no sector da **Construção, Indústria de Carpintaria e Serralharia de projecto e Remodelação/Fit-out de Interiores** sendo a sua marca sinónimo de eficiência, consistência e compromisso com o cliente.

transforgroup.com

info@transforgroup.com

 [/transfor.pt](https://www.instagram.com/transfor.pt)

 [/transforgroup](https://www.linkedin.com/company/transforgroup)

REABILITAÇÃO DO ANTIGO EDIFÍCIO DO TEATRO JORDÃO CONQUISTA PRÉMIO PARA GUIMARÃES

A reabilitação do antigo edifício do Teatro Jordão e Garagem Avenida, em Guimarães, conquistou o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana na categoria Melhor Intervenção com Impacto Social.

O Teatro Jordão é um edifício imponente no coração de Guimarães, construído nos anos 30, e que ganhou uma nova vida depois de concluída a sua reabilitação no final de 2021.

Esta é uma obra estratégica, promovida pela Câmara Municipal de Guimarães, e que contou com a experiência das construtoras Costeira - Engenharia e Construção e NVE Engenharia, que uniram forças para concretizar este programa de reabilitação e que incluiu também a reabilitação do edifício da "Auto Garagem Avenida".

Com projeto desenvolvido pelo atelier Pitágoras Group, o Teatro Jordão renovou-se para instalar a Escola de Música da Academia Valentim Moreira de Sá e o curso de Artes Performativas e Visuais da Universidade do Minho.

A intervenção permitiu ainda requalificar espaços envolventes e construir um novo edifício que acolhe dezenas de salas destinadas a formação. Espaços de qualidade superior, seja

pela qualidade das soluções aplicadas seja pela seleção de meios técnicos incorporados.

A sala de espetáculos tem capacidade para cerca de 400 lugares sentados, distribuídos pela plateia, balcão e frisas e o enorme potencial de dar lugar a uma sala multifuncional, permitindo a sua reconfiguração e adaptação a diferentes eventos. ■



GFH

O Grupo Ferreira agradece ao júri do **Prémio Nacional de Reabilitação Urbana** por lhe ter atribuído a melhor reabilitação no setor comercial e serviços, melhor reabilitação estrutural e melhor reabilitação Cidade do Porto.

O Grupo Ferreira, tem vindo a construir um percurso sólido e inovador, detendo um curriculum de projectos de qualidade reconhecida, com ativos imobiliários nos setores residencial, serviços, hotelaria e logística.

GFH – SGPS, S.A. Av. da Boavista, 3067 | 4100-136 PORTO
(+351) 226 197 300 | www.gfhat.com | geral@gfhat.com



Eurostars Aliados - Porto
Melhor reabilitação estrutural
Melhor reabilitação cidade do Porto



Palácio dos Correios - Porto
Melhor reabilitação no setor comercial e serviços

HOTEL M.OU.CO. DISTINGUIDO COMO A MELHOR REABILITAÇÃO DE USO TURÍSTICO

Situado em Campanhã, zona oriental do Porto, o hotel M.Ou.Co. foi o vencedor do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana na categoria Melhor Intervenção de Uso Turístico.

Da reabilitação e conversão de uma antiga fábrica de componentes elétricos dos anos 80, em Campanhã, nasceu um projeto diferenciador e que tem a música como elemento convergente.

Promovido por um grupo de amigos, de várias nacionalidades, que vivem no Porto, o M.Ou.Co. – Música e Outras Coisas, é um projeto hoteleiro que envolve artistas, turistas e a população local, criando «*um epicentro que incentive a multiculturalidade e promova a aproximação de culturas, adotando a música como linguagem principal*», lê-se no dossier de candidatura.

Com projeto dos Arquitetos Aliados + Susana Leite e obra da construtora Casais, o M.Ou.Co. é um hotel que desenvolve e implementa ações tais como: residências artísticas, laboratórios, workshops, concertos, espetáculos, performances, exposições, feiras, sessões de cinema entre outras atividades e iniciativas.

É o retrato de uma transformação improvável e muito bem-sucedida: uma antiga unidade fabril é hoje um espaço multifacetado que aproxima diferentes públicos. Um projeto que impressionou o júri pela sua visão de turismo responsável e impacto cultural. ■



Global Knowledge Local Expertise World Class Advice*

Em cada novo desafio
Estaremos ao seu lado.

*Conhecimento Global. Especialização Local. Aconselhamento a Nível Mundial.

A Savills é uma das principais líderes mundiais em consultoria imobiliária.

O nosso forte conhecimento do mercado global e local permite-nos oferecer um serviço completo aos nossos clientes, fornecendo um aconselhamento de alta qualidade e vantagem competitiva de forma a ajudar a tomar decisões conscientes e bem informadas.

A Savills oferece serviços integrados por excelência: Agência, Arquitetura, Investimento, Residencial, Avaliações, Consultoria e Property Management. Local ou globalmente, fazemos contar os nossos 160 anos de história no momento em que necessite de ajuda para desenhar o seu futuro.

Falamos o seu idioma



THE EDITORY RIVERSIDE SANTA APOLÓNIA HOTEL CONQUISTA DOIS PRÉMIOS

The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel conquistou o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana nas categorias Melhor Intervenção na cidade de Lisboa e Estrutural (ex aequo).



Desenvolvido num edifício que é uma referência em Lisboa, a Estação Ferroviária de Santa Apolónia, o The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel é uma das mais recentes unidades hoteleiras de 5 estrelas da capital.

Trata-se de uma promoção da Sonae Capital, com projeto do atelier Saraiva + Associados e obra da construtora Transfor - Engenharia e Construção. Uma equipa que realizou uma intervenção cuidada sobre um edifício marcante da cidade de Lisboa e com uma funcionalidade única, mas cuja adaptação foi bem-sucedida, assim como o esforço para preservar os elementos patrimoniais existentes no edifício.

Num traço comum a toda a obra são enfatizadas as formas, cores, espaços e áreas, conferindo a todo o projeto uma uniformidade constante, no qual o bem-estar, o equilíbrio e um elevado padrão de funcionalidade são elementos privilegiados.



O hotel integra-se nas áreas concessionadas, desenvolvendo-se o programa de serviço principalmente nos pisos 0 e 0+, as áreas de hóspedes nos pisos 1 e 2 da ala nascente e corpo central do edifício, e reservando-se o piso em sótão para áreas técnicas. A totalidade da área concessionada apresenta 7.254,5 m² de superfície de pavimento, incluindo as áreas técnicas em sótão, e integra 126 unidades de alojamento, áreas sociais, restaurante, áreas de serviço e técnicas, distribuídas pela ala nascente a corpo central do edifício. O acesso ao Hotel é feito através do átrio da estação ou diretamente a partir da Av. Infante D. Henrique através do espaço da escadaria principal do edifício que é recuperado. ■

OMNI · OMNISTONE

Damos forma ao futuro do seu projeto.
Design: Elevada resistência e durabilidade.

Descarregue já
os OBJETOS BIM:



www.revigres.com
SIMULADOR AMBIENTES 360° VR



@revigres



@revigres_tiles



revigres@revigres.pt



ÁGUEDA: +351 234 660 100 · LISBOA: +351 213 170 280

revigres

THE ART OF STORYTLING

HISTÓRIAS QUE REVESTEM O MUNDO

EUROSTARS ALIADOS BISA NO PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA

O Eurostars Aliados foi distinguido com o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana nas categorias Melhor Intervenção na cidade do Porto e Estrutural (ex aequo).

Da reabilitação do antigo edifício da Companhia de Seguros Garantia, projetado pelo arquiteto Júlio José de Brito, em meados de 1950, resultou uma unidade hoteleira de 5 estrelas.

Trata-se de um edifício emblemático, pela sua localização, junto ao edifício da Câmara Municipal do Porto, na Avenida dos Aliados, mas também pela sua fachada sóbria e austera quando comparada com as fachadas dos edifícios vizinhos.

Promovida pela Three Mind, a reabilitação deste edifício conta com projeto do arquiteto português Eduardo Miguel de Brito Nogueira, do atelier NN Arquitectura, e obra da Ferreira Construção. Toda a intervenção revela uma preocupação pela preservação do carácter original do edifício, conferido pela sua escala, desenho de fachadas e caixilharias bem como por todos os seus elementos arquitetónicos e respetivos revestimentos.

Da intervenção nasceram 149 unidades de alojamento, distribuídas pelos mais de 9.826 m², servidos por estacionamento, spa e áreas sociais, de serviço e técnicas. ■





Nova sanita suspensa *rimless* CORAL, bidé suspenso CORAL, lavatório ARENA e torneiras SILK

Soluções para a casa-de-banho

Produtos que se adaptam a todo o tipo de espaços, ideias e orçamentos, para que possa fazer dos seus sonhos realidade.

www.sanitana.com

Sanitana

CASA NA MÃE DE DEUS LEVA O PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA ATÉ AOS AÇORES

A Casa na Mãe de Deus foi a intervenção vencedora da categoria Melhor Intervenção com área inferior a 1.000 m². O mérito desta intervenção levou o galardão da reabilitação urbana, pela primeira vez, até às ilhas.

Na rua da Mãe de Deus, em Ponta Delgada, encontramos um projeto de reabilitação do arquiteto Pedro Maurício Borges. Uma habitação particular, com 430 m², eleita pelo júri do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana como a melhor intervenção inferior a 1.000 m².

Este projeto destaca-se pela especial atenção na reutilização de materiais e elementos, num esforço conjunto dos projetistas e da proprietária, para preservar o verdadeiro carácter da casa. Ao invés de substituir a estrutura de madeira por outra em ferro, como passou a ser a prática instituída mesmo em edifícios de reconhecido valor histórico, a dona de obra investiu num tratamento especializado para proteger as madeiras estruturais, bem como os soalhos e todas as carpintarias.

Nesta reabilitação participaram a ARCO mais – Arquitectura e Construção (empreiteiro geral), a Habilidade Pitoresca Carpintarias (carpintaria) e a Pestkil - Controlo de Pragas Açores (tratamento antitérmicas). ■





MUDA TUDO

Durante anos só
se via abandono.
Até que alguém
viu uma casa.

Apresentamos a melhor tinta que já fizemos: CIN Premium. Elegante, altamente durável e de acabamento perfeito, é o resultado dos nossos mais de 100 anos de conhecimento. Criada para quem valoriza as memórias do passado, traz consigo a experiência de quem vai desenhando o futuro. Pintamos?

SINTRA
#ES09



cin.com/deco

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO MUNICIPAL “CASA DA CALÇADA” VALE PRÉMIO DE MELHOR RESTAURO PARA VISEU

A reabilitação da Casa da Calçada, um edifício datado do século XVIII e classificado como monumento nacional, foi o vencedor na categoria Melhor Intervenção de Restauro.



Trata-se de um edifício de estilo Baroco e cujo seu valor histórico e patrimonial reflete-se nos detalhes da cantarias de granito da fachada, no portal brasonado, nos tetos em masseira, no pavimento em pedra de basalto, nos soalhos, na escadaria em granito, nas namoradeiras, no guarnecimento de vãos e tantos outros elementos. Não obstante o seu enorme valor, o edifício encontrava-se devoluto e, por isso, em mau estado de conservação.

Promovida pela Viseu Novo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, a reabilitação deste edifício permitiu devolver à cidade um edifício que é uma memória do coletivo. O edifício ganha uma nova vida e é alterado para espaço museológico e que, atualmente, acolhe o espólio da família Keil Amaral.

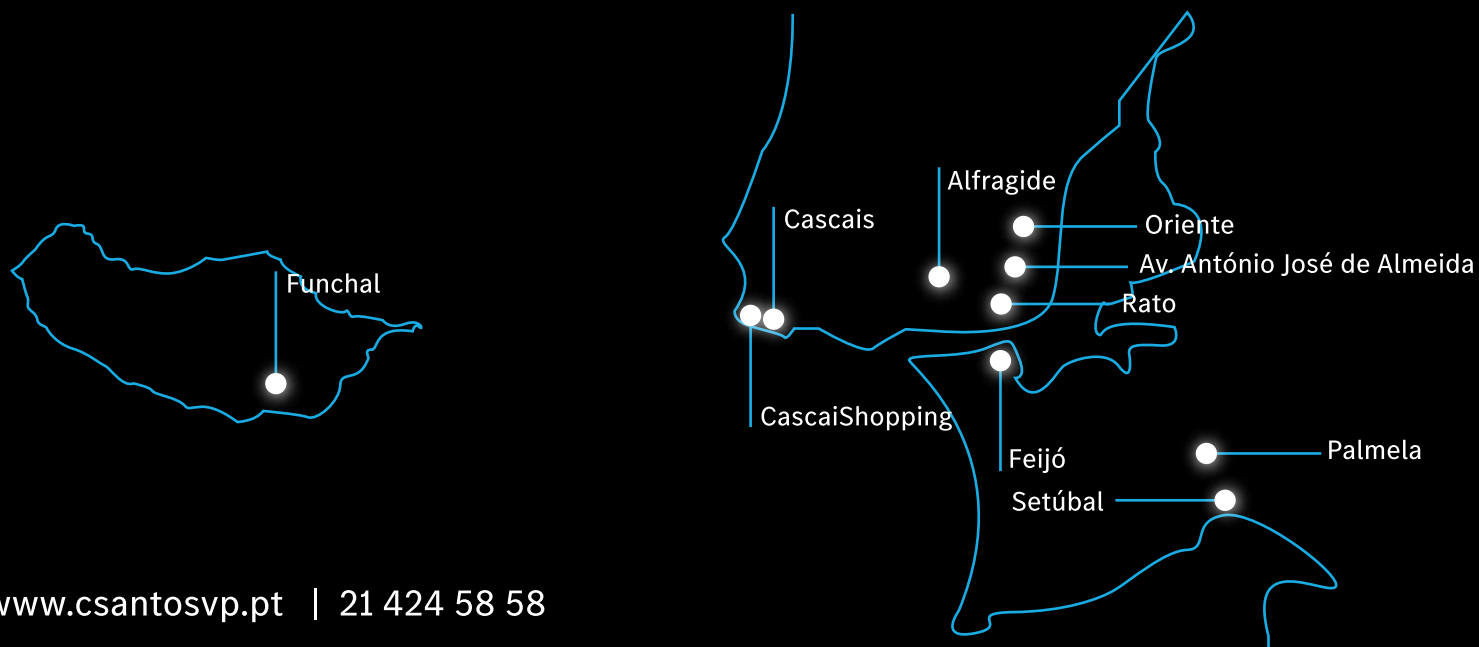
O projeto de reabilitação foi confiado ao arquiteto Carlos Gaspar e a execução da obra às construtoras Soares & Carvalho – Sociedade de Construção Civil e Obras Públicas, e ao agrupamento de empresas Jomanor e à Arqueohoje. ■



C. Santos VP



O seu concessionário Mercedes-Benz.
Juntos no seu caminho, seja onde for.



EDIFÍCIO LITOGRAFIA LUSITANA É O VENCEDOR NA CATEGORIA SUSTENTABILIDADE

A reabilitação e reconversão da antiga Litografia Lusitana na nova sede da Ascendi, no Porto, conquistou o Prémio Nacional de Reabilitação Urbana na categoria melhor solução de Sustentabilidade.



O edifício Litografia Lusitana faz parte da história do Porto há cerca de um século, tendo sido a principal referência da indústria de impressão na cidade. Encerrado há quase 20 anos, o edifício da antiga gráfica foi reabilitado, numa promoção da Ascendi que ali decidiu instalar os seus escritórios.

Com projeto do arquiteto André da Costa Almeida, a reabilitação deste edifício permite hoje acolher mais de 350 funcionários num moderno edifício de escritórios, uma referência em conforto, eficiência e sustentabilidade. Entre outras funcionalidades merecem destaque a implantação de sis-

temas de sombreamento dos vãos exteriores expostos à incidência solar, um sistema de recolha e utilização das águas pluviais e o amplo recurso à energia solar, cobrindo as necessidades energéticas do edifício e dos postos de carregamento de bicicletas e automóveis elétricos instalados.

Na obra, executada pela RBT Construção, destacar também a valorização dos espaços verdes através da recuperação do pátio existente e a criação de dois pátios adicionais, de menor dimensão, mas essenciais para conduzir luz natural e o aumento da área permeável. ■

Together we set the city's compass

Will we see you there?

Eastern Area of Porto:
A new cluster of development

Open the
CITY'S DOOR N°.

