

Arquitectura | Angola e Cabo Verde vão pesar 40% na facturação em 2007

Gabinete de Nuno Leónidas expande actividade para Timor

A NLA está a expandir a actividade para Timor, participando numa empresa de direito local. O objectivo é

intervir num mercado onde há muita coisa para fazer e se abrem oportunidades de parceria. Angola e Cabo

Verde continuam a ter muito peso, destacando-se projectos como o hotel Sana Luanda ou o resort Ilha do Sol.

Elisabete Soares

O recente período de instabilidade social em Timor fez adiar por mais alguns meses a entrada em pleno funcionamento de uma empresa de direito timorense criada há cerca de dois anos. "Temos uma pequena presença. Participamos numa empresa de direito timorense, que já existe há dois anos, a Dalan Arquitectos", adianta Nuno Leónidas. Considera que a situação do país não tem a gravidade que se faz crer e acredita no mercado potencial deste antigo território português. "Há muita coisa que se está a fazer em várias áreas, tanto para o Estado como para os privados". As áreas de concepção-construção, as parcerias com as construtoras e entidades públicas, são algumas das oportunidades que vão permitir aumentar a carteira



O complexo do Restelo vai ficar dotado de um conjunto de equipamentos desportivos

"Considero que a situação de Timor não tem a gravidade que se faz crer e que é um mercado de grande potencial"

de projectos deste gabinete. A experiência em Timor segue-se à internacionalização da actividade, nos últimos anos, em países africanos de língua oficial portuguesa, como Angola e Cabo Verde. Uma aposta que se deve ao facto de estes países estarem a atrair grandes investimentos turísticos e hoteleiros. Em 2006, cerca de

metade da facturação – superior aos três milhões de euros – foi conseguida nestes mercados. Contudo, para este ano as estimativas apontam para que os Palop representem apenas 40% da facturação, tendo em conta o crescimento dos projectos em Portugal. Em Cabo Verde, na ilha do Sal, o gabinete de Nuno Leónidas (NLA) está a conceber o projecto para um novo empreendimento turístico e residencial que tem em comum o facto de ter como promotor a Tecnical. O novo resort Ilha do Sol, com um investimento de 200 milhões de euros, terá 3.500 apartamentos e quatro hotéis. A comercialização vai iniciar-se dentro de um mês. O Vila Verde Resort está em fase de construção e ficará concluído até ao final deste ano. O equipamento turístico terá capacidade para quatro mil camas, distribuídas por diferentes tipos de edifícios. Prevê uma unidade hoteleira com quatro estrelas (gerido por uma cadeia hoteleira internacional), moradias em banda ou *town houses* e lotes para moradias familiares. Em Angola, a NLA está a projectar uma unidade de cinco estrelas, localizado na Baía de Luanda denominado de Sana Luanda Royal Hotel, que ficará concluído até 2009. A unidade, implicará um investimento realizado pela Sivol, empresa do grupo Azinor, tendo prevista a criação de 300 postos de trabalho. Ainda em Luanda está a projectar uma outra unidade hoteleira de quatro estrelas. ▀



Arquitecto Nuno Leónidas

vico será desenvolvido em duas fases, construídas ao longo de uma área de 44.200 m². A primeira incluirá dois edifícios de escritórios com três pisos e área de 5152 m², *health center*, loja e supermercado com dois m² cada um. Numa segunda fase será construído um hotel com seis pisos, 89 quartos duplos, bar, restaurante e sala de reuniões.

Para o consórcio Oceânico/Siram, a NLA e a Miguel Saraiva Associados estão a projectar o Azores Golf Island, num investimento, na primeira fase, de 300 milhões de euros. Localizado na Batalha, Ilha de S. Miguel, prevê a construção de 210 apartamentos, um hotel de cinco estrelas com 100 quartos e *spa*. ▀

Complexo desportivo do Restelo terá componente imobiliária reduzida e de pequeno impacto

A cidade desportiva, projecto concebido pelo gabinete de NLA para o complexo do Restelo, "é um projecto estruturante, de reduzido impacto e com uma pequena componente imobiliária", garante Nuno Leónidas. As principais alterações ao actual estádio prendem-se com o redesenhar das fachadas exteriores, no rebaixar do relvado, prolongando as bancadas até junto do campo, aproximando o público dos jogadores. O projecto prevê uma área comercial e de serviços, estacionamento subterrâneo, um jardim panorâmico com acesso público, um miradouro que oferecerá à cidade uma vista sobre o rio Tejo. O projecto da NLA foi pedido por Fernando Gouveia da Veiga, candidato à presidência do clube, cujas eleições se realizam no Domingo.

Dos projectos da NLA no País destaca-se o Centro Cívico do Pragal, um projecto de 30 milhões de euros que vai criar uma nova centralidade em Almada, a realizar pela empresa JLF construções. O centro ci-

O projecto da NLA foi pedido por Fernando Gouveia da Veiga, candidato à presidência do clube, cujas eleições se realizam no Domingo



João Lampreia
Director do Departamento
de Gestão de Imóveis

OPINIÃO CB Richard Ellis

Gestão de património imobiliário

Um dos grandes sucessos da gestão patrimonial imobiliária em Portugal é sem dúvida a gestão de centros comerciais. Estamos a falar de milhares e milhares de metros quadrados de elevada rentabilidade, geridos de uma forma coerente e harmoniosa, em que as regras do jogo estão perfeitamente definidas para todos os intervenientes, proprietários, lojistas, prestadores de serviços ou o público em geral. Mas os centros comerciais, repetíveis de país para país, não podem ser considerados o património imobiliário mais valioso que temos. Se queremos rentabilizar os nossos imóveis de referência bem como os nossos recursos naturais de vocação imobiliária, então a reabilitação urbana e a promoção turística de qualidade deveriam ter um peso cada vez maior na avaliação do nosso sucesso a gerir património imobiliário. Portugal é, sem dúvida, cada vez mais reconhecido lá fora como um País de charme que muitos querem visitar, ao qual apetece voltar ou mesmo ficar a viver e a trabalhar. O Euro 2004 foi um bom exemplo do nosso sucesso como destino. Nessa ocasião as principais cidades do País encheram-se de turistas que levaram as melhores recordações de um país de clima ameno, de paisagens e ambientes cálidos, hospitaleiro e bem organizado. O potencial é imenso e o sector imobiliário português terá um papel fundamental a desempenhar na concretização desse potencial. O problema não reside tanto na promoção e gestão turística onde também existem diversos exemplos de excelência e boa gestão. O grande desafio reside na reabilitação e requalificação do património imobiliário urbano. Mas o sector imobiliário só se poderá envolver eficazmente na requalificação e gestão dos chamados *non performing assets*, se o Estado criar as condições necessárias a que tal aconteça. A concentração de imóveis em veículos de gestão de portfólios, uma liberalização inequívoca do mercado de arrendamento, bem como uma muito maior celeridade no licenciamento dos projectos imobiliários, são algumas das condições base que têm de estar asseguradas para que a gestão de património possa desempenhar adequadamente o seu papel. O regime de propriedade actual bem como os entraves constantes a um normal funcionamento das leis de mercado, acabam por em nada favorecer a optimização da gestão. Muitos imóveis pertencem ainda a um Estado que teima em não ter um plano estratégico para os mesmos, insistindo em cativar imóveis para usos totalmente desadequados, e em não externalizar a gestão imobiliária ou componentes da mesma. Muitos outros imóveis pertencem a proprietários que, amarrados a uma lei do arrendamento ineficiente e em mutação muito lenta, aguardam ainda por melhores condições de rentabilização ou de venda dos seus activos. Transaccionam-se assim apenas os imóveis cujos proprietários de alguma forma se conseguiram libertar das suas responsabilidades sociais impostas. Ao nível do mercado habitacional existem também ainda poucos incentivos ao investimento para arrendamento, que tem a vantagem de concentrar a propriedade num único proprietário, beneficiando-se assim de uma gestão mais centralizada, profissional e eficiente. Estes factores fazem com que parte significativa do nosso património imobiliário urbano permaneça desde longa data sem gestão, disperso e fragmentado, à espera de uma gestão patrimonial profissional. Por gestão patrimonial profissional entenda-se, posicionar ou reposicionar adequadamente os imóveis em termos de uso e de conceito, ter capacidade de investimento para promover as obras e alterações necessárias, ter capacidade de mobilizar boas equipas multi-disciplinares, gerir de forma eficiente a procura de inquilinos e a sua retenção, gerir de forma planeada a actualização dos imóveis no tempo. Tudo isto à semelhança do que já se faz e muito bem em Portugal na gestão de centros comerciais. ▀