

VII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA

# REPORTO

REGENERAR | REABILITAR | RECUPERAR

Conferências | Exposições | Tertúlias | Workshops

ASSIM FOI

DE 11 A 15 DE NOVEMBRO

## PORTO2019

PALÁCIO DA BOLSA



[www.semanadareabilitacao.com](http://www.semanadareabilitacao.com)

PATROCÍNIO PLATINA



ORGANIZAÇÃO



APOIO



PATROCÍNIO OURO



**Porto.**







ASSIM FOI

# Semana da Reabilitação Urbana do Porto - 2019

DE 11 A 15 DE NOVEMBRO, O PALÁCIO DA BOLSA FOI O PALCO DA VII EDIÇÃO DA SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO.



Consolidando a importância da iniciativa no panorama nacional, a Semana da Reabilitação Urbana do Porto superou as 6.000 inscrições, um número absolutamente recorde que coloca a sétima edição deste evento como a mais concorrida de sempre.

A edição de 2019 marca uma nova perspetiva sobre a evolução urbana da cidade, justificada pela nova dinâmica no investimento, no turismo e, por conseguinte, no imobiliário. Um novo foco, mais abrangente, que toca não só a reabilitação, mas também a regeneração e a recuperação urbanas, desenvolvendo-se sob o tema *"REPORTO: Regenerar, Reabilitar e Recuperar"*.

O acesso à habitação, o novo regime para a reabilitação urbana, o futuro urbanístico do Porto e as perspetivas de desenvolvimento imobiliário e de atratividade da cidade na captação de empresas foram apenas alguns dos muitos temas abordados nas 15 iniciativas que preencheram a agenda deste evento.

Fique por dentro de tudo o que aconteceu na VII edição da Semana da Reabilitação Urbana do Porto. //



OUÇA AQUI O DEBATE SEMANA RU NA TSF



## APRESENTAÇÕES //

DIA //  
**11**

DIA //  
**12**

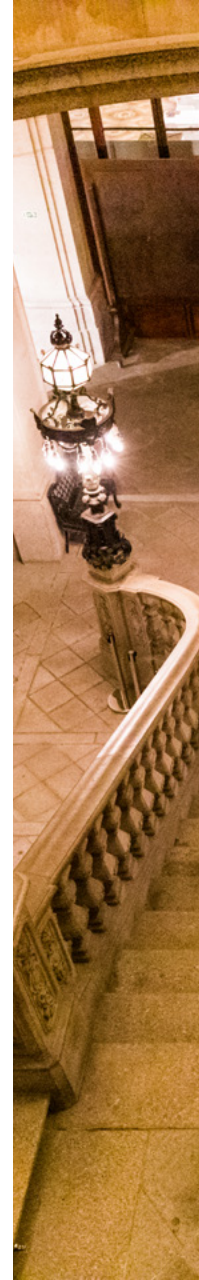
DIA //  
**13**

DIA //  
**14**

DIA //  
**15**



# VII edição



// 125  
oradores





// + 6.000  
registos







11 DE NOVEMBRO | TARDE

# Habitação: O vetor «essencial» da operação de reabilitação

A CELEBRAR A SUA SÉTIMA EDIÇÃO, A SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO REGRESSOU AO PALÁCIO DA BOLSA REUNINDO REPRESENTANTES DO SETOR PÚBLICO E PRIVADO PARA UM DEBATE FOCADO NO PROBLEMA HABITACIONAL E NA OPORTUNIDADE QUE REPRESENTA A REABILITAÇÃO URBANA. UM DEBATE QUE DECORREU NA TARDE DO DIA 11 DE NOVEMBRO E QUE CONTOU COM A PRESENÇA DE PEDRO BAGANHA, VEREADOR DO PELOURO DO URBANISMO DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO, DE MANUEL REIS CAMPOS, PRESIDENTE DA CPCI E DA AICCOPN, E DE NUNO BOTELHO, PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO PORTO.



Para Manuel Reis Campos, «a reabilitação urbana deu um importante contributo para que Portugal - e o Porto, em particular - alcançasse um posicionamento competitivo a nível global». E hoje, quando falamos em reabilitação urbana, «o debate deve estar centrado na procura de novas ideias, de novas soluções» em que assume a máxima importância a resposta ao desafio habitacional. «A política na habitação é um vetor essencial desta operação, ao contrário de um passado recente em que a habitação não era vista como um problema e até se dizia que haviam casas a mais. Mas, desde 2018, existem novas políticas de habitação e, pela primeira vez, uma Lei de Bases da Habitação». Manuel Reis Campos considera que os agentes públicos e privados demonstram como nunca uma grande preocupação com a habitação e que esta é hoje uma questão que «está entre as principais prioridades do Governo».

Também Pedro Baganha não tem dúvida de que a questão habitacional é, porventura, o maior desafio com que as cidades ocidentais europeias se deparam. «O mercado habitacional tem, neste momento, como é genericamente reconhecido, falhas que urge colmatar. As prioridades da administração devem ser, portanto, a regulação deste mercado garantindo a oferta necessária para as antigas, mas também para as novas procuras habitacionais. A matéria é complexa e depende da atuação de diversos níveis da administração, desde o Estado central às autarquias locais», avaliou Pedro Baganha. Logo acrescentando que «seja qual for a solução adotada e os instrumentos mobilizados na abordagem ao problema do acesso à habitação, consideramos ser fundamental o estabelecimento de um clima de confiança e colaboração entre operadores privados e as entidades públicas».



**// António Gil Machado,  
Diretor, Vida Imobiliária**



**// Nuno Botelho, Presidente,  
Associação Comercial do Porto**



**// Manuel Reis Campos,  
Presidente, CPCI e AICCOPN**



**// Pedro Baganha, Vereador do Pelouro do  
Urbanismo, Câmara Municipal do Porto**



## PORTO VIVE DIAS DE UMA «SAUDÁVEL IRREQUIETUDE»

A cidade vive hoje, nas palavras de Hélder Pacheco, 'um momento de renascimento urbano', citou o Vereador do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, Pedro Baganha. «O dinamismo que a cidade apresenta é certamente económico e imobiliário. Mas é muito mais do que isso, é transversal. Existe uma saudável irrequietude, uma densidade cultural sem paralelo na história recente e uma notoriedade e projeção internacional inédita».

Também Nuno Botelho reconheceu ser inquestionável a visibilidade externa ganha pelo Porto, que decorre não só do turismo, mas também do desenvolvimento de negócios em áreas altamente competitivas como as novas tecnologias. Contudo, reconhece importantes desafios à cidade, sendo necessário «assegurar o acesso à habitação especialmente por parte da população mais jovem que tem manifestado vontade de voltar à cidade».

Sob a alçada da nova política pública de habitação acessível da cidade, Pedro Baganha contou que o município tem em curso o projeto do Monte Pedral, na Rua da Constituição, e que trará à cidade 370 novos fogos, dos quais 250 em regime de renda acessível; o projeto do Monte da Bela, em Campanhã, com 230 novos fogos, dos quais 150 em regime de renda acessível; e o projeto para os terrenos de Lordelo do Ouro, com 170 novos fogos. São projetos partilhados com privados, sendo o projeto para os terrenos de Lordelo do Ouro o único promovido com investimento exclusivamente público. Reconhecidas as dificuldades no acesso à habitação pela classe média também em Espanha, o Governo criou o programa Vivenda Protegida «com o objetivo de favorecer os cidadãos com rendimentos mais baixos e que podem arrendar ou adquirir habitações dignas e adequadas a preços acessíveis às suas possibilidades económicas», contou José Miguel Arambarri, Diretor Geral do Grupo Aransa, convidado da Semana da Reabilitação Urbana do Porto.

## Quartel de Monte Pedral, Monte da Bela e Terreno em Lordelo do Ouro marcam a política pública de habitação acessível da Câmara Municipal do Porto



// José Miguel Arambarri, Diretor Geral, Grupo Aransa





## CUSTOS DE CONTEXTO TRAVAM CONSTRUÇÃO PARA CLASSE MÉDIA

A fechar esta tarde, Manuel Reis Campos reuniu Pedro Baganha, Luís Lima, Presidente da APEMIP, Hugo Santos Ferreira, Vice-presidente Executivo da APPII, Fernando de Almeida Santos, Vice-presidente da Ordem dos Engenheiros, e António Fontes, Responsável da área de Fomento à Construção do Santander numa mesa de debate focada na habitação acessível. Na sua intervenção Luís Lima considerou que acabar com os Vistos Gold ou avançar com o englobamento dos rendimentos prediais, para efeitos de IRS, são «um ataque ao mercado imobiliário». São medidas noticiadas nas últimas semanas e que geraram desagrado e contestação por parte dos vários agentes do setor, sem exceção. Na mesma ocasião

alertou, ainda, para a realidade da concessão de crédito na compra de habitação, afirmando que as entidades bancárias «estão a emprestar maiores quantidades a grandes clientes» e não à «classe média e ainda menos aos jovens». Sobre a dificuldade no acesso à habitação pela classe média, Hugo Santos Ferreira disse que esta é «uma das grandes oportunidades do mercado, só resta saber porque ainda não o é». Na sua opinião «as causas são os custos do contexto» e se «não forem tomadas medidas», a construção para a classe média não vai acontecer.

De acordo com António Fontes, responsável da área de Fomento à Construção do Santander, os primeiros promotores interessados em desenvolver habitação acessível «começam a aparecer», contudo «sem saberem muito bem como avançar». //

**// A CBRE desafiou quatro dos candidatos ao concurso PropTech Challenge a apresentarem na Semana da Reabilitação Urbana do Porto as suas propostas. A Pego, a Vantta, a Bandora e a MitDream aceitaram o desafio e fizeram do Palácio da Bolsa o palco para a inovação tecnológica, no final da tarde do dia 11.**



**// Hugo Santo Ferreira, Vice-Presidente, Executivo da APPII; Fernando de Almeida Santos, Vice-Presidente, Ordem dos Engenheiros; Pedro Baganha, Vereador do Pelouro do Urbanismo, Câmara Municipal do Porto; Manuel Reis Campos, Presidente, CPCI e AICCOPN; Luís Lima, Presidente, APEMIP; e António Fontes, Responsável da Área de Fomento à Construção, Santander**

12 DE NOVEMBRO | MANHÃ

# Alterar património é alterar um passado comum

**NUM PALCO QUE LHE É MUITO FAMILIAR, O ARQUITETO NUNO VALENTIM FOI O COMISSÁRIO DA CONFERÊNCIA DA MANHÃ DO DIA 12 DE NOVEMBRO, NO PALÁCIO DA BOLSA. UMA SESSÃO DEDICADA À OBRA EM EDIFICADO EXISTENTE E EM QUE PARTICIPARAM ARQUITETOS COM TRABALHO RECONHECIDO E PREMIADO, ALGUNS DOS QUAIS VENCEDORES DO PRÊMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA.**



**// Os arquitetos Nuno Valentim e Pedro Alarcão conduziram o debate da manhã do dia 12 de novembro, em que participaram Joana Leandro Vasconcelos, André Eduardo Tavares, Paulo Moreira, Guilherme Machado Vaz, a Merooficina, a Depa Architects.**





Desde sempre com prática no âmbito da reabilitação urbana, o arquiteto Nuno Valentim foi um dos profissionais que trabalhou no projeto de reabilitação da belíssima cobertura do Palácio da Bolsa. Convidá-lo a falar de arquitetura e património no Pátio das Nações, destacado espaço do Palácio da Bolsa, era o desafio perfeito. À altura, o arquiteto respondeu com a conferência *'Arquitetura para a cidade antiga'*, uma sessão que contou com um painel de arquitetos com prática no Porto. «*Em que é que a arquitetura pode contribuir para o património?*» questionou Nuno Valentim, logo explicando que «*é a arquitetura que possibilita tratar o património como matéria do futuro*». E acrescentando que a intervenção em património edificado, em Portugal, atravessa «*um momento singular, essencial*», mas «*não pode ser apreciado de forma isolada. Como um objeto solitário*».

Não descurando o novo *'ritmo'* que as nossas cidades vivenciam, particularmente nos centros de Lisboa e do Porto, Nuno Valentim lembrou que «*a cidade é plural, diversa e com todos. Com turistas e locais, promotores, investidores e compradores. E é nesta pluralidade que encontramos o seu maior valor*».

Foram convidados desta conferência vários arquitetos, desafiados a construir uma sessão plural a partir da experiência de agentes diferentes, com várias perspetivas em que o ponto comum são o projeto e o património.

Uma das arquitetas convidadas foi Joana Leandro Vasconcelos, vencedora do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2019, na categoria *'Melhor intervenção inferior a 1000 m<sup>2</sup>'* com o projeto da *'Casa de António Patrício'*, um projeto que espelha os princípios de «*intervenção mínima e transformação máxima*».

O arquiteto Paulo Moreira apresentou um projeto na rua dos Caldeiros. Com o mote «*fragmentos e pormenores inusitados*», o arquiteto contou como «*na própria ruína encontramos pistas para aquilo que devemos fazer*» e de como este projeto «*me ensinou a preservar aquilo que é possível preservar e a aceitar as imperfeições*».

Convidado desta sessão, o atelier de arquitetura Merooficina chamou à discussão um ponto essencial em todos os projetos: a necessidade de assegurar o cruzamento entre a investigação e a prática.

Do centro da cidade para a periferia, o arquiteto André Tavares apresentou-nos o projeto de um turismo rural na aldeia de Trebilhadouro, em Vale de Cambra. Um projeto que procurou «*continuar inovando*», ou seja, «*mantendo as características que diferenciam aquela aldeia, introduzindo as componentes de salubridade e conforto exigidas a um projeto desta natureza*», explicou.

A sessão seguiu com a participação do atelier DepA Architects que apresentou o projeto de reabilitação de uma casa na Rua do Rosário, no Porto. E a terminar o arquiteto Guilherme Machado Vaz trouxe o projeto de reabilitação da Real Vinícola Portuguesa, atual Casa da Arquitetura, em Matosinhos, e vencedora do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2018, na categoria *'Melhor Intervenção de Impacto Social'*.

A fechar esta conferência, o arquiteto Pedro Alarcão reuniu todos os oradores numa mesa de debate. Pedro Alarcão disse que «*só há muito pouco tempo a academia deu os primeiros passos na formação para a reabilitação do património*», reconhecendo que parte das dificuldades também advêm daí. Uma realidade agravada pela «*falta de mão de obra qualificada para as especificidades da reabilitação urbana*», acrescentou Eduardo Tavares.

Tentando superar mitos antigos, encerrou concluindo que «*salvas raras exceções, a reabilitação urbana é mais barata do que construção nova*».

**«É a arquitetura que possibilita tratar o património como matéria do futuro»**

**// NUNO VALENTIM,  
ARQUITETO, FAUP**

12 DE NOVEMBRO | TARDE

# Porto! De uma interrogação a uma certeza

**«O PORTO HOJE JÁ NÃO É UMA INTERROGAÇÃO É UMA CERTEZA». QUEM O AFIRMA É RICARDO VALENTE, VEREADOR DO PELOURO DA ECONOMIA, TURISMO E COMÉRCIO NA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO, QUE DEU INÍCIO À SESSÃO DA TARDE DE DIA 12 DE NOVEMBRO INTITULADA “WHY PORTO? A ATRAÇÃO INTERNACIONAL DO PORTO E O IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO”. E SÃO VÁRIOS OS MOTIVOS QUE O AUTARCA MENCIONA QUE A SUSTENTAM.**

//



// Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio, Câmara Municipal do Porto



// Leonor Magalhães, BLUG

A multifuncionalidade da cidade é um deles. Esta característica faz coexistir vários tipos de investimento em simultâneo na cidade, desde produtos turísticos, a investimento «puro em real estate», passando pelo investimento empresarial. E para que este último siga caminho, Ricardo Valente alerta para a necessidade de criar «novos e maiores escritórios», que apresentem localizações acessíveis à utilização de transportes públicos e de serviços. A qualidade das infraestruturas da cidade é também um ponto que favorece a mobilidade dos talentos que nela circulam.

Os talentos são, aliás, um dos maiores ativos da Invicta, sublinha. E para geri-los a Câmara Municipal do Porto já está a desenvolver uma plataforma, a Porto.Fortalent. «Queremos desenvolver a cidade do talento. Mais do que a qualidade é a quantidade de talento disponível que torna Portugal único», revelou o autarca na ocasião. Entre os planos já definidos pelo município neste sentido está a expansão da Universidade do Porto e a criação de um campus internacional para acolher mais estudantes estrangeiros.

Esta última estratégia, aliada à abertura de novas escolas de língua estrangeira, unem-se para en-

frentar o desafio que «passa por aumentar a comunidade estrangeira na cidade, que atualmente é pouco superior a 1%». Mais do que a comunidade internacional, a ambição da Câmara Municipal do Porto passa por recuperar a demografia da cidade, que em 2016 atingiu os 214 mil habitantes. O seu «objetivo passa agora por alcançar os 300 mil habitantes no Porto», revelou.

A estes motivos, o autarca soma ainda a tecnologia e a tolerância. «Esta última é um ativo que nunca devemos perder. Esta capacidade de acolher e integrar é fundamental. Uma cidade só é boa para trabalhar quando é boa a receber. Uma cidade só é boa quando oferece boa qualidade de vida», explica. «Temos uma trilogia que faz do Porto uma cidade única. Temos tecnologia, temos talento e temos tolerância», remata.





// João Nuno Magalhães, Diretor Geral da Predibisa, moderou o debate da tarde do dia 12 de novembro em que participaram a Critical Techworks, o Grupo Ferreira - GFH SGPS, a Sodexo, a Geo Investimentos, a AGEAS, a Civilria, o Grupo Violas Ferreiras, e a VetorMais.

## NOVAS FORMAS DE TRABALHAR NO PORTO

Num momento em o empreendedorismo, as startups e as novas gerações têm vindo a mudar as formas de trabalhar, Leonor Magalhães da Blug e João Leite Castro, sócio da Predibisa, sublinham que hoje os espaços de escritórios devem ir ao encontro das novas necessidades dos trabalhadores.

Isto quer dizer que *«hoje é importante criar edifícios onde as pessoas trabalhem felizes»*. Diversidade de ambientes e de espaços, soluções de mobilidade, boa localização e bons acessos a serviços são características que os trabalhadores hoje procuram nos seus espaços de trabalho. As empresas, por sua vez, reconhecem a necessidade de estarem conectadas, e procuram cada vez mais criar espaços *«eco-conscious»* e soluções *coworking*, para fomentar a criação de contactos. Para Duarte Aires, da Vetor Mais, *«criar espaços de trabalho confortáveis para os colaboradores é uma forma de reter talento»*.

A concentração de talento foi, aliás, o *«vetor estratégico»* que trouxe a Critical Techworks para o Porto, revela na ocasião Paulo Guedes, Chief Financial Officer da joint venture criada entre a BMW (51%) e a Critical Software (49%). E, depois, segundo Carlos Góis, CEO da Geo Investimentos, a cidade reúne um *«mix de vários*

*fatores, como acessibilidade, preço e talento»*, que pesam na hora de escolher onde instalar uma empresa, como foi o caso da Sodexo. São estes mesmos fatores que farão as empresas investir em novos espaços de trabalho na cidade. Rui Ávila, administrador do Grupo Ferreira, admite ter novos projetos de escritórios em carteira, localizados na Zona de Escritórios do Porto. Este é um mercado que está a crescer na Invicta, já que esta é uma cidade que consegue oferecer *«uma qualidade de vida ímpar»*, reconhece Leonor Magalhães. //

// A Semana da Reabilitação Urbana do Porto ficou marcada pela estreia da iniciativa - Visitas a obras reabilitadas com SECIL na Baixa da Porto. Na tarde do dia 12, a SECIL acompanhou um grupo de participantes para conhecer in loco as mais recentes soluções de reabilitação urbana. E ao final da tarde, no Palácio da Bolsa, decorreu um workshop onde foram apresentadas as novidades da marca SECILTEK.

**«Temos uma trilogia que faz do Porto uma cidade única. Temos tecnologia, temos talento e temos tolerância»**

// RICARDO VALENTE, VEREADOR DO PELOURO DA ECONOMIA, TURISMO E COMÉRCIO NA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO



13 DE NOVEMBRO | MANHÃ

# RERU esgotou o seu tempo. Chega um novo regime, com novas oportunidades!

EM VÉSPERAS DE ENTRAR EM VIGOR O NOVO REGIME PARA A REABILITAÇÃO URBANA, A ORDEM DOS ENGENHEIROS TÉCNICOS – OET PROMOVEU NA MANHÃ DO DIA 13 DE NOVEMBRO UMA SESSÃO DEDICADA AO NOVO ENQUADRAMENTO JURÍDICO.



// José Manuel de Sousa, Vice- Presidente, OET; Raquel Maia, Administradora Executiva, Porto Vivo SRU; Rui Peixoto Duarte, Sócio, Abreu Advogados; e Rui Cambola, Diretor Geral, PCALE

Dadas as boas-vindas a todos os presentes pelo Presidente da Seção Regional do Norte da OET, António Augusto Sequeira Correia, coube ao Vice-Presidente da OET, José Manuel de Sousa, conduzir os trabalhos dessa manhã.

Na opinião de José Manuel de Sousa, «o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana - RERU teve uma importância fundamental dando o impulso necessário numa altura em que a reabilitação urbana não era uma aposta óbvia. No entanto nasceu para ser provisório e transitório e por isso surgiu o Projeto Reabilitar como Regra».

A Fátima Cabral, jurista da Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, coube a apresentação do Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios e Frações Autónomas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e em vigor desde 15 de novembro. «O novo regime estabelece os princípios fundamentais que devem presidir a toda a reabilitação do edificado, concretamente, o princípio da proteção e valorização do existente, o princípio da sustentabilidade ambiental e o princípio da melhoria proporcional e progressiva, de modo a criar as condições para que a reabilitação do edificado passe de exce-



ção a regra e se torne na forma de intervenção predominante», explicou. Para compreender o novo regime é fundamental recuar ao 'Projecto Reabilitar como Regra', que veio a constituir o estudo base da redação do novo regime publicado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019. Razão pela qual foi convidado o professor Raimundo Mendes da Silva, coordenado do projeto 'Reabilitar como Regra', que impossibilitado de estar presencialmente na ocasião, valeu-se das facilidades das tecnologias para deixar alguns comentários neste debate. Na sua opinião, «este Decreto-Lei será provavelmente recordado no curto prazo como aquele que revogou o RERU, que através do Decreto-Lei n.º 53/2014 tem ditado a possibilidade de regras na reabilitação de edifícios, o que não conduzindo a boas ou a más soluções conduziu sem dúvida a uma enorme incerteza quanto ao seu desempenho». Mas, nota que «este novo regime não se esgota na solução dos problemas criados pelo regime excecional» e relembra os três princípios fundamentais estabelecidos e provavelmente «a maior inovação no processo».

Ao regime geral acrescem as portarias que operacionalizam o novo regime e que do amplo quadro regulamentar se destacaram, nesta conferência, as vertentes térmicas, acústica e estrutural.

«A reabilitação urbana estava isenta do cumprimento das exigências regulamentares», começou por explicar a professora Teresa Neto, do Instituto Superior de Engenharia do Porto – ISEP, acrescentando que «as novas exigências legislativas são bastante mais permissivas do que as existentes até ao RERU». No que diz respeito à vertente térmica, Teresa Neto reconhece que «as disposições legislativas até 14 de novembro eram muito exigentes», considerando mais ajustadas as exigências atuais. A vertente estrutural e sísmica, uma das matérias que mereceu maior atenção por parte do grupo de trabalho do projeto 'Reabilitar como Regra', é finalmente plasmada na lei.

Para Aníbal Costa, professor da Universidade de Aveiro e Presidente da Sociedade Portuguesa de Engenharia Sísmica – SPES, a reabilitação urbana deve ser encarada como «potenciador de mitigação do risco sísmico». «Uma oportunidade perdida com o enquadramento legal do RERU, uma vez que tínhamos ausência de regulamentação específica para estruturas existentes». Na sua opinião «temos agora uma nova oportunidade com o Decreto-Lei n.º 95/2019».

A sessão encerrou com uma mesa de debate moderada por José Manuel Sousa, e que contou com as participações de Raquel Maia, Administradora Executiva, da Porto Vivo SRU, Rui Peixoto Duarte, Sócio da Abreu Advogados, e Rui Camboa, Diretor Geral da PCALE. Raquel Maia considera que «num período de saída da crise, em que o processo de reabilitação urbana esta numa fase de arranque, o RERU foi da maior importância». Também Rui Camboa reconhece que o

RERU «foi fundamental para promover o boom de reabilitação registado nos últimos anos». Rui Peixoto Duarte acrescenta ao RERU, o impacto positivo dos incentivos e benefícios fiscais, nomeadamente a redução do IVA, na aceleração do processo de reabilitação urbana. Sobre o novo regime, e de uma forma generalizada, o painel de especialistas reconhece que existem dúvidas na aplicação das novas disposições legislativas o que poderá originar alguns atrasos nos processos de licenciamento. Contudo, e citando José Manuel de Sousa, «a mudança cria sempre algum desconforto, mas é transitório». //



// António Augusto Sequeira Correia, Presidente da Secção Regional do Norte, OET



// José Manuel de Sousa, Vice-Presidente, OET



// Fátima Cabral, Jurista, Porto Vivo SRU



// Teresa Neto, Professora, ISEP



// Aníbal Costa, Professor, Universidade de Aveiro

13 DE NOVEMBRO | TARDE

# Uma boa densidade promove a coesão de pessoas

UMA CIDADE MAIS Densa CRIA ESPAÇOS COM USOS VÁRIOS, CRIA TAMBÉM MAIS ÁREAS PÚBLICAS VERDES, PROMOVE A COESÃO DE PESSOAS E GERA QUALIDADE DE VIDA. ESTA É A VISÃO DE FRANCISCO ROCHA ANTUNES, MEMBRO DA DIREÇÃO DA URBAN LAND INSTITUTE PORTUGAL, PARA O CONCEITO DE BOA DENSIDADE, AQUELA QUE A CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO PRETENDE TRAZER À CIDADE COM O SEU NOVO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) QUE DEVERÁ ESTAR CONCLUÍDO JÁ EM 2020.

//



// Hugo Santos Ferreira, Vice-Presidente Executivo, APPII



// Ricardo Guimarães, Diretor Geral, Confidencial Imobiliário



// João Sousa Rêgo, Professor, Nova Information Management School



// Francisco Rocha Antunes, Membro da Direção, ULI Portugal



// Ana Paula Delgado, Coordenadora da Pós-Graduação em Gestão Imobiliária, Porto Business School

Tendo em conta que «há limites para a densidade», Pedro Baganha, Vereador do Pelouro do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, considera que, num primeiro momento, «há que escolher os locais a densificar», como por exemplo algumas zonas no centro histórico da cidade. Reabilitar alguns edifícios devolutos na zona histórica do Porto poderá ser um caminho a seguir neste sentido, defende Ana Paula Delgado, Coordenadora da Pós-Graduação em Gestão Imobiliária na Porto Business School. Já José Almeida Guerra, Vice-Presidente da APPII, recomenda cautela, já que «estamos a reabilitar edifícios que devíamos demolir».

«A densidade é um mero instrumento. Não podemos olhar a densidade sem olhar para outros fatores como é o caso da mobilidade e do ambiente», alerta a professora Ana Paula Delgado. E é na interligação desses mesmos fatores que surgem os primeiros desafios ao plano. Criar compatibilidades com standards ambientais, garantir a multiplicidade de usos dos espaços que geram qualidade de vida e promover soluções de mobilidade que evitem congestionamento são alguns partilhados por Pedro Baganha na sessão dedicada ao tema “Densidade Inteligente e Regeneração Urbana” que ocorreu na tarde de dia 13 de novembro no Palácio da Bolsa.





// Francisco Rocha Antunes, Membro da Direção, ULI Portugal; Pedro Baganha, Vereador do Pelouro do Urbanismo, Câmara Municipal do Porto, António Gil Machado, Diretor, Vida Imobiliária; José Almeida Guerra, Vice-Presidente, APPII; José António Teixeira, Presidente, RAR Imobiliária

## MOBILIDADE, AMBIENTE E TECNOLOGIA SÃO ELEMENTOS CHAVE

Criar novas soluções de mobilidade é um dos pontos a melhorar neste novo PDM - que vem substituir o que está em vigor desde 2006. Para tal, diminuir ou restringir a circulação de automóvel privado em algumas zonas da cidade, «onde há mais carros do que ruas», está em cima da mesa. Para diminuir o tráfego automóvel, a autarquia pretende também criar parques de estacionamento em pontos estratégicos da cidade e, ainda, mais zonas para peões e bicicletas. Outro vetor estratégico passa pela criação de mais espaços verdes e naturais para a população, que gerem «conectividade com outras zonas da cidade, de modo a criar biodiversidade», revela o vereador. Criar corredores verdes envolvendo monumentos mais pequenos poderá ser uma boa solução na perspectiva de João Sousa Rêgo, Professor convidado da Nova Information Management School, já que poderá atrair as pessoas a permanecer mais tempo nas cidades. Por outro lado, incluir a flexibilidade no plano assumindo que não é possível prever hoje as necessidades da cidade em 2030 é um passo importante, segundo Francisco Rocha Antunes. A esse nível, João Sousa Rêgo alerta

para a importância «de recolher a informação em tempo real, para conseguirmos gerir eficientemente os municípios».

Para José Almeida Guerra, Vice-Presidente da APPII, «o objetivo nas cidades não é densificar, mas sim melhorar a qualidade de vida das pessoas e das empresas».

## DESMISTIFICAR A DENSIDADE

Para Pedro Baganha, «o perigo é o medo associado à palavra densidade», que traz consigo alguns fantasmas decorrentes de casos de insucesso e associados aos «excessos», segundo Francisco Rocha Antunes. A monotonia de uso único, o isolamento, a gestão caótica – e, portanto, não funcional – e a poluição são alguns dos aspetos que podem caracterizar aquela que é uma má densidade.

Mas na visão de José António Teixeira, presidente da RAR Imobiliária, «todos os tipos de habitação e serviços devem coexistir para manter a cidade viva». E esta realidade contribui não só porque cria economias de aglomeração positivas para a cidade, mas também, porque intervêm «na melhoria do ambiente do nosso país» e da qualidade de vida. Este é «o maior argumento» a favor da densidade, sublinhou Pedro Baganha.

**“O objetivo nas cidades não é densificar, mas sim melhorar a qualidade de vida das pessoas e das empresas”**

// JOSÉ ALMEIDA GUERRA, VICE-PRESIDENTE DA APPII

// Também o mais importante programa de financiamento à reabilitação urbana no terreno - o IFRRU 2020 - esteve em destaque na Semana da Reabilitação Urbana do Porto. O banco Santander promoveu na tarde do dia 13 de novembro uma sessão de esclarecimento sobre as condições de acesso ao IFRRU 2020 para mais de uma centena de pessoas.



14 DE NOVEMBRO | MANHÃ

# Mobilidade dita a transformação das nossas cidades

A MOBILIDADE ELÉTRICA E A DIGITALIZAÇÃO ESTÃO A TRANSFORMAR AS NOSSAS CIDADES, A FORMA COMO NOS DESLOCAMOS E VIVEMOS. SÃO TRANSFORMAÇÕES URGENTES E QUE ESTÃO A IMPACTAR A FORMA COMO CONSTRUÍMOS. ISSO MESMO EXPLICARAM OS ESPECIALISTAS CONVIDADOS DA MANHÃ DO DIA 14 DE NOVEMBRO, NUMA SESSÃO PROMOVIDA PELA ADENE E PELO INSTITUTO SUPERIOR DE ENGENHARIA DO PORTO - ISEP.



// João Soares, Professor, ISEP; Nuno Batista, Coordenador da Unidade de Edificado e Administração Pública, ADENE; José Sá Carneiro, Responsável do Departamento Nacional de Serviço, Schimtt Elevadores ; Álvaro Santos, CEO, Agenda Urbana; Tiago Pinto, Professor, ISEP



Na opinião de João Soares, professor do ISEP, «carbono zero é, ainda, uma utopia». «Hoje estamos empenhados e caminhamos para conquistar o carbono quase zero, edifícios com um consumo de energia quase zero». Um esforço que é acompanhado pela revolução na mobilidade «elétrica e inteligente. E quando falamos em mobilidade inteligente, dizemos mobilidade sustentável, ou seja, partilhada e elétrica, assegurada por energias limpas».

Caso paradigmático é a Noruega em que quase metade dos veículos vendidos são elétricos. E o país pretende proibir a venda de carros movidos a gasolina e a gasóleo até 2025, incentivando ainda mais o uso de veículos elétricos e híbridos.

Também Portugal acompanha a tendência e, embora muito longe da realidade norueguesa, «Portugal é o quarto país com a maior penetração de veículos elétricos na Europa». Um movimento que tem de ser apoiado pela transformação das cidades, não só ao nível da disponibilização de carregadores elétricos pelos municípios, mas também pelos edifícios que devem ser equipados com pontos de carregamento elétrico. «Um desafio premente na construção nova», notou o professor do ISEP.

Paulo Calçada, Administrador Executivo da Porto Digital, confirma a aposta das cidades na digitalização. «Temos 4000 km de fibra ótica e uma rede wi-fi em crescimento». Mas há mais novidades. A Porto Digital gostaria de promover um plano de reorganização de infraestruturas e de telecomunicações partilhadas, num esforço de resolver problemas como a cablagem nas fachadas. E ainda promover a criação de projetos piloto para infraestruturas partilhadas.



// Paulo Calçada,  
Administrador Executivo,  
Porto Digital



// Nuno Baptista, Coordenador  
da Unidade Edificado e  
Administração Pública da  
ADENE

## NA HORA DE ESCOLHER CASA... QUEM COMPRA QUESTIONA A LOCALIZAÇÃO, O PREÇO E A EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Parece ultrapassada a máxima 'localização, localização, localização'. Hoje quem compra casa atende à localização e ao preço, mas também ao desempenho energético.

Reconhecendo «uma notória diferença entre o desempenho energético dos apartamentos reabilitados e dos apartamentos de construção nova», Ricardo Guimarães, Diretor Geral da Confidencial Imobiliário, disse que «a reabilitação urbana parece ainda não andar de mão dada com as classes energéticas superiores» notando, contudo, que «a procura revela-se atenta e preferencial pelas classes energéticas superiores». Na mesma linha, Nuno Baptista, Coordenador da Unidade Edificado e Administração Pública da ADENE, reafirmou a importância do certificado energético «o primeiro passo para obter conforto e benefícios económicos num imóvel». «Não só funciona como uma garantia de qualidade, como indica as ações de melhoria que podem ser efetuadas contribuindo para a valorização do imóvel». Além deste aspeto, Nuno Baptista destacou as principais novidades da Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios (EPDB) que contempla estratégias de longo prazo para a renovação dos edifícios, designadamente, a descarbonização até 2050. Estabelece requisitos quanto ao nível da infraestrutura de carregamento para a mobilidade elétrica, requisitos para a automação e controlo nos edifícios (BACS) e de dispositivos autorregulados para a temperatura interior. E cria o indicador de aptidão para tecnologias inteligentes dos edifícios – o Smart Readiness Indicator (SRI).

A fechar a sessão Tiago Pinto, professor do ISEP, moderou uma mesa de debate que contou com as intervenções de Nuno Baptista, João Soares, José Sá Carneiro, do Departamento Nacional de Serviço da Schmitt Elevadores, e Álvaro Santos, CEO da Agenda Urbana.

Na opinião de Álvaro Santos «o nosso parque edificado continua com um mau desempenho energético. O que representa uma enorme oportunidade para os técnicos, investidores, indústria em geral». No mesmo sentido, José Sá Carneiro confirma «a aposta da indústria no design para a eficiência do produto e na monitorização do produto», como veículos para desenvolver melhores soluções.

Do lado da academia, João Soares aponta as novas tecnologias e a inteligência artificial como «meios decisivos para alcançarmos produção, poupança e armazenamento de energia». //



14 DE NOVEMBRO | TARDE

# Flexibilidade pode responder à atual crise de habitação

**A ATUAL OFERTA DE HABITAÇÃO NA INVICTA ESTÁ LONGE DE PREENCHER AS NECESSIDADES DE QUEM VIVE E DE QUEM QUER VIVER NA CIDADE. MAIS FORMAS DE HABITAR FLEXÍVEIS, COMO O ARRENDAMENTO E O COLIVING, SÃO SOLUÇÕES QUE PODEM RESPONDER À «CRISE DE HABITAÇÃO SÉRIA» QUE SEGUNDO FRANCISCO ROCHA ANTUNES, CHIEF DEVELOPER NA CAPITAL URBANO, ESTÁ HOJE A AVASSALAR A CIDADE.**



Foi ancorada ao tema “As novas formas de viver o centro da cidade – do alojamento local, às residências de estudantes e ao coliving” –, que Patrícia Barão, Diretora de Residencial da JLL, explicou na tarde de dia 14 de novembro que hoje «há uma necessidade crescente para este tipo de imóveis para arrendar, sobretudo, pela geração *millennial* porque só esperam adquirir casa, em média, aos 44 anos». E isto acontece porque «as pessoas estão a voltar a ser *nómadas*, já que querem ter várias experiências na vida», assume Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio na Câmara Municipal do Porto. Estas necessidades associadas às novas formas de viver criam, então, novos desafios aos investidores do residencial, que têm assistido a «um boom neste mercado», reconhece Maria Empis, Diretora de Consultoria Estratégica e Research da JLL, referindo ainda que na Invicta «os preços tem vindo a subir e estão a consolidar-se lá em cima», porque não há

oferta. E «a que há não está ao nível da qualidade que os investidores pretendem», explica.

## LEGISLAÇÃO E PREÇOS DESAFIAM CRIAÇÃO DE OFERTA

Um dos desafios diz respeito aos trâmites legislativos, que na experiência de Williams Johnson, Co-founder da B-Hive Living, são «muito lentos». Sobre este ponto, Francisco Rocha Antunes considera que «o desafio é montar a operação, já que sempre que tentamos a estabilizar o quadro surgem novas leis». E acrescenta ainda que os investidores que querem investir no Porto querem fazê-lo no «longo prazo, pelo que qualquer alteração mexe nas contas» da operação de investimento. E, portanto, para aproveitar esta fase «extraordinária» que vive hoje o imobiliário em Portugal «vamos ter de aproveitar as SIGI [Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária] que podem ajudar neste processo», considera Patrícia Barão. Sobre este ponto, Ricardo Va-

lente acredita que é «possível compatibilizar nas novas formas de vida» na cidade. E vai mais longe, afirmando que «o Porto tem de saber fazer parte desta nova economia», preservando a sua «identidade única».

Outro desafio passa por «olhar para o rendimento das famílias para construir casas que possam pagar», revela na mesma ocasião o Chief Developer na Capital Urbano. Motivo pelo qual Fernando Vasco Costa, Diretor Geral da Nexity Portugal, sublinha a importância de olhar para as rendas acessíveis. «Os investidores querem investir neste segmento, mas não conseguimos dar resposta ao mesmo ritmo das necessidades dos próprios investidores. Para resolver e acelerar o processo, as Câmaras deveriam trabalhar mais com as consultoras», defende. Aliar o trabalho dos investidores privados ao setor público é uma visão partilhada por Williams Johnson para fazer aumentar a tendência do coliving nas cidades.



## TRABALHO FLEXÍVEL, HABITAÇÃO FLEXÍVEL

Este novo conceito de habitar, o coliving, é uma opção bem aceite por todas as gerações, especialmente pelos jovens. Este tipo de edifícios «usa muita tecnologia para tornar as casas mais sustentáveis e é este tipo de casa que a geração *millennial* procura», garante William Johnson, já que neste conceito os contratos são flexíveis e curtos e, portanto, adaptam-se ao novo *modus vivendis* dos jovens e adultos. Foi neste segmento alternativo que Ricardo Kendall, CEO da Smart Studios, decidiu investir, a par das residências de estudantes. E fê-lo reconhecendo a imprevisibilidade do futuro do ensino superior: «se vai ser presencial ou remoto». Apesar de este ser um conceito voltado para a juventude, Ricardo Kendall alerta que o preço por estúdio pode ascender aos 500 ou 600 euros, valor que «não dá para todos». E são cada vez mais profissionais a chegar à cidade a depararem-se com estes preços estabelecidos. «Quem vem trabalhar para os espaços de *coworking* depara-se com o problema da habitação», reconhece Manuel Bastos, Co-Founder da Heden, que assume haver uma correlação positiva entre *coworking* e coliving. «Esses desafios são enormes e as cidades estão em pressão para responder a esta necessidade. O coliving é uma oportunidade e uma solução. E o preço é também um desafio», remata. //



// Gonçalo Santos, Diretor de Development, JLL; Patrícia Barão, Diretora de Residencial da JLL; Francisco Rocha Antunes, Chief Developer, Capital Urbano; Fernando Vasco Costa, Diretor Geral, Nexity Portugal



// Pedro Lancastre, CEO, JLL Portugal; Ricardo Kendall, CEO, Smart Studios; William Johnson, Co-founder, B-Hive Living; László Varga, Co-founder, Heden; Manuel Bastos, Co-Founder, Heden



// Pedro Lancastre, CEO, JLL



// Maria Empis, Diretora de Consultoria Estratégia e Research, JLL



// Eduardo Espinheira, Professor Convidado, Porto Business School



15 DE NOVEMBRO | MANHÃ

# Novo regime para a RU não deverá afetar o processo de licenciamento

**A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO E A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO NACIONAL DEVEM SER PRIORITÁRIOS NA ESTRATÉGIA NACIONAL, POIS «NÃO PODEMOS DESTRUIR OU PERDER AQUILO QUE É MAIS IMPORTANTE PARA NÓS», AFIRMOU O PROFESSOR VASCO PEIXOTO DE FREITAS, PRESIDENTE DO GECORPA E COMISSÁRIO DA CONFERÊNCIA DA MANHÃ DO DIA 15 DE NOVEMBRO.**



**// Cristina Cardoso, Responsável dos Serviços de Engenharia, AICCOPN; Lara Salgado, Diretora do Departamento de Gestão Urbanística, Câmara Municipal do Porto; João Carlos Santos, Subdiretor Geral, DGPC; Vasco Peixoto de Freitas, Presidente, GECORPA; e Filipe Ferreira, Administrador, AOF**

«Portugal tem um património extraordinário» começou por referir o professor Vasco Peixoto de Freitas, notando que «é evidente para todos a falta de informação completa sobre a caracterização do património». Uma realidade que acarreta riscos tais como o recurso a intervenções desajustadas, a falta de qualidade das intervenções, os erros na concepção e execução ou mesmo o abandono e a falta de manutenção. É por isso da «maior importância efetuar o levantamento do nosso património, mapear, caracterizar e definir o grau de degradação». Presente na ocasião, também o arquitecto João Carlos Santos, Subdirector da Direção Geral de Património e Cultura – DGPC, falou na salvaguarda do património arquitectónico e nos critérios «fundamentais» da autenticidade e da adequabilidade.



Em linha com as anteriores intervenções, Filipe Ferreira, Administrador da AOF, apresentou algumas obras de referência de reabilitação para a preservação do património, imagens eloquentes que espelham as boas práticas e os esforços de intervir com respeito pelo património. Questão chamada inúmeras vezes à colação pelos agentes do setor é o procedimento e processo de licenciamento, acusado, repetidamente, de ser excessivamente moroso. Convidada desta conferência a arquitecta Lara Salgado, Diretora do Departamento de Gestão Urbanístico da Câmara Municipal do Porto, considera que pode ser feito muito para tornar estes processos mais céleres. *«A correta instrução dos pedidos é o primeiro ponto, sendo que podem ser uma boa ajuda reuniões prévias com os serviços municipais. Acresce a instrução dos processos com pareceres de entidades externas e a submissão do processo online».* Após o coffe break foi a vez de dar voz à indústria e perceber o contributo das novas tecnologias na intervenção sobre o património edificado. Ana Dias, engenheira da HILTI resumiu as implicações da nova regulamentação de cálculo de ancoragens e António Monteiro, sócio fundador da A400, apresentou vários casos práticos de aplicação das tecnologias BIM e o seu contributo para a reabilitação urbana.

### **«SEM QUALIFICAÇÃO NÃO HÁ QUALIDADE E SEM QUALIDADE HÁ UM RISCO ECONÓMICO»**

A fechar a manhã, o professor Vasco Peixoto de Freitas convidou Lara Salgado, João Carlos Santos, Filipe Ferreira e Cristina Cardoso, responsável dos Serviços de Engenharia da AICCOPN, para um debate focado em alguns dos principais desafios do setor da construção.

Para Cristina Cardoso *«a clandestinidade no exercício da atividade da construção continua a ser um enorme problema».* Um desafio a que o Professor Vasco Peixoto de Freitas acrescenta a falta de mão de obra qualificada. *«Sem qualificação não há qualidade e sem qualidade há um risco económico».*

Regressados ao tema do licenciamento, Lara Salgado notou que *«a morosidade dos procedimentos em grande medida veio do acréscimo de volume de processos e de trabalho para equipas que na maior parte dos casos permaneceu com o mesmo número de técnicos disponíveis».* Também João Carlos Santos, reconhece a dinâmica do setor da construção, da reabilitação urbana e o crescimento da construção nova, e consequentemente, do volume de processos.

Questionados quanto ao impacto do novo regime para a reabilitação urbana, a mesa acabou concluindo que a nova lei é suficientemente flexível para não perturbar os processos de licenciamento. //



**// Vasco Peixoto de Freitas,  
Presidente, GECORPA**



**// João Carlos Santos,  
Subdiretor Geral, DGPC**



**// Filipe Ferreira,  
Administrador, da AOF**



**// Ana Dias, Engenheira, HILTI**



**// António Monteiro, Sócio  
Fundador, A400**



15 DE NOVEMBRO | TARDE

# Incentivos, talento e turismo atraem investidores para o Porto

O CRESCIMENTO VISÍVEL DA INVICTA TEM VINDO A REFORÇAR A SUA «CAPACIDADE DE SE POSICIONAR COMO UMA DAS CIDADES MAIS “TRENDY” A NÍVEL EUROPEU». A COMPETITIVIDADE DOS CUSTOS, OS INCENTIVOS FISCAIS, O TALENTO, O ESTILO DE VIDA E O TURISMO SÃO ALGUNS DOS PRINCIPAIS FATORES QUE FAZEM DO PORTO UM ÍMAN PARA O INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SÃO, PORTANTO, AS RAZÕES QUE LEVAM CADA VEZ MAIS “INVESTIDORES À DESCOBERTA DO PORTO”, TEMA CENTRAL DA SESSÃO DE ENCERRAMENTO DA SÉTIMA EDIÇÃO DA SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA.



Estes foram alguns dos “drivers” apontados por Luís Mesquita, Associate Director da CBRE, que explicam a nova dinâmica que se sente na cidade. Este é um momento em que o segmento de escritórios registou o «maior valor de investimento de sempre», já que só este ano, se contabilizaram 120 milhões de euros aplicados no sector, revela Cristina Arouca, Head of Research na mesma consultora.

«A maior parte do investimento que se verifica no Porto é na vertente *valeu add*», acrescenta Cristina Arouca. Segundo as previsões da CBRE, só daqui a 2 ou 3 anos é que esta tendência deverá abrandar dando lugar ao crescimento do investimento core na cidade. No geral, estes profissionais acreditam que «o investimento vai continuar a aumentar», em especial, nos segmentos que envolvam camas, como o residencial, a hotelaria, o coliving e as residências para estudantes.

## RESIDENCIAL É HOJE UMA OPORTUNIDADE

Entre os ciclos de vida dos produtos imobiliários, «*agora surge o momento de investir massivamente em residencial*», defende Rui Ávila, Administrador do Grupo Ferreira. E esta oportunidade surge, em parte, porque são cada vez mais as pessoas que querem viver e trabalhar no Porto.

«A cidade tem atraído a instalação de novas empresas, como é exemplo a Continental que vai criar 300 postos de trabalho. E surge o problema da habitação, que se vai resolver em conjunto com os privados», revelou na ocasião Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio na Câmara Municipal do Porto. É neste sentido que a autarquia já está a desenvolver o novo Plano Diretor Municipal que deverá «*acabar com os constrangimentos da cidade*», através da sua densificação. Sobre este ponto, Manuel Puerta da Costa,

Executive Board Member na BPI Gestão de Ativos, concorda que «*temos de trabalhar em conjunto*» para criar nova oferta habitacional. E acrescenta ainda que «*densificar a cidade vem em linha com o investimento e significa tornar a cidade mais atrativa*».

As melhores oportunidades do residencial na cidade do Porto encontram-se, na perspetiva de Rui Ávila, «*na interseção das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) com a área circundante a 600 metros das atuais estações de metro*». O segmento médio é o seu principal foco, admite.

Armando Lacerda Queiroz, Executive Board Member na Finangeste, acredita «*mais no mercado de arrendamento para todas as idades*» e reconhece que «*os atuais preços são um desafio para conseguir ter rendas que as pessoas possam pagar*». Para o profissional, o senior housing é uma oportunidade porque «*não há dinâmica neste mercado em Portugal*».





// António Manuel Cunha, Presidente da Delegação Regional Norte, Ordem dos Economistas; Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio, Câmara Municipal do Porto; Manuel Puerta da Costa, Executive Board Member, BPI Gestão de Ativos; Henrique Carvalho da Silva, CLIP Hotel; Rui Ávila, Administrador, Grupo Ferreira - GFH SGPS



// Francisco Horta e Costa, Managing Director, CBRE



// Cristina Arouca, Head of Research, CBRE



// Luís Mesquita, Associate Director, CBRE

Apesar de este momento apontar o “best use” para o residencial, na perspetiva de Rui Ávila ainda «há potencial para crescer o turismo» na cidade, ideia partilhada por Patrick Grasso, CEO da NIPA Capital, e ainda por Henrique Carvalho da Silva, da Clip Hotel.

## SIGI PODEM IMPULSIONAR O MERCADO

As Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) podem aumentar a competitividade do mercado, assume Filipe Avides Moreira, Advogado na PLMJ. E este pode ser um caminho para «elevar o mercado português», refere de Alexandre Mansour da Optylon. Para os investidores, os REIT são «ótimos veículos de investimento» e em Portugal poderão «ter sucesso a seu tempo, já que têm um enorme potencial», afirma Armando Lacerda Queiroz, alertando, contudo, que «o regime ainda deve ser revisto e ajustado à realidade internacional». //



// Alexandre Mansour, Optylon; Nuno Nunes, Senior Director Capital Markets, CBRE; Patrick Grasso, CEO, NIPA Capital BV; Armando Lacerda Queiroz, Finangeste



11 / 12 / 14 DE NOVEMBRO | TARDE

# Atualidade jurídica marcou a Semana da Reabilitação Urbana do Porto

APÓS A GRANDE AFLUÊNCIA REGISTADA NA PRIMEIRA EDIÇÃO, EM 2018, OS SEMINÁRIOS JURÍDICOS REGRESSARAM AO AUDITÓRIO DO PISO 2 DO PALÁCIO DA BOLSA COM UM NOVO CICLO DE SEMINÁRIOS SOBRE AS PRINCIPAIS NOVIDADES LEGISLATIVAS COM IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO.



No final da tarde dos dias 11, 12 e 14 de novembro, alguns dos mais prestigiados juristas e advogados da Morais Leitão, PLMJ e Abreu Advogados, juntaram-se ao IMOjuris e à UCP Faculdade de Direito - Escola do Porto para abordar temas fraturantes tais como a regulamentação do alojamento local, as mais recentes alterações fiscais e o novo regime jurídico de reabilitação urbana.

**Várias alterações legislativas, reduções de impostos, um novo regime de arrendamento acessível e uma lei de bases – 2019 ficou marcado por uma profunda reforma no domínio da habitação.**

## ALOJAMENTO LOCAL NO PORTO TAMBÉM VAI TER REGULAMENTO

A dias de ser publicado o regulamento do alojamento local de Lisboa, a discussão sobre o projeto do regulamento do Porto era um dos temas fortes da agenda da VII Semana da Reabilitação Urbana do Porto. Isso mesmo verificou-se na tarde do dia 11 de novembro, no seminário 'O projeto de regulamento de alojamento local do Porto', uma sessão conduzida pela Morais Leitão e que contou com sala cheia.

A primeira parte da sessão ficou a cargo de Rui Ribeiro Lima, advogado da Morais Leitão, que apresentou os traços gerais do projeto de regulamento desenvolvido pela Câmara Municipal do Porto. Seguiu-se um debate que contou com a participação de Filipe Cerqueira Alves, da UCP Faculdade de Direito - Escola do Porto e de Rui Camboa, Diretor Geral da PCALE.

## MERCADO IMOBILIÁRIO PEDE ESTABILIDADE LEGISLATIVA

No dia 12 de novembro foi a vez da PLMJ se debruçar sobre as mais recentes alterações fiscais com impacto no setor imobiliário. Uma abordagem desenvolvida por Mafalda Moreira e Filipe Duarte Geda, advogados da PLMJ e que motivou um debate moderado por Tiago Cabral, Diretor do IMOjuris, e com intervenções de Paulo Lobo, da AICCOPN, Hugo Santos Ferreira, Vice-Presidente Executivo, da APPII e António Gil Machado, Diretor da Vida Imobiliária. Um debate essencial e que conquistou uma ampla plateia, espelho de um setor preocupado com as sucessivas alterações legislativas e com a instabilidade que motivam.





// Na tarde do dia 11, a Morais Leitão apresentou o Seminário “O Projeto de Regulamento de Alojamento Local do Porto”

## UM REGIME REGRA PARA A REABILITAÇÃO URBANA

Finalmente, no dia 14 de novembro, a Abreu Advogados promoveu uma sessão dedicada a um dos temas fortes da VII edição da Semana da Reabilitação Urbana do Porto. O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU) chegou ao fim e entrou em vigor, a 15 de novembro, um novo regime.

Coube a Filipe Pereira Duarte e a Maria Cabral de Azevedo, da Abreu Advogados, apresentar o novo regime. E a Renata Silva Alves, advogada da Abreu Advogados moderar um debate participado por Cristina Cardoso, da OET, e Gustavo Leal, da bimTEC, tentar esclarecer qual o impacto da revogação do RERU. //



// Na tarde do dia 12, a PLMJ trouxe a debate as mais recentes alterações fiscais no mercado imobiliário.



// No dia 14, a Abreu Advogados apresentou o novo regime jurídico de Reabilitação Urbana.

ORGANIZA



APOIO



PATROCÍNIO PLATINA



PATROCÍNIO OURO



PATROCÍNIO INSTITUCIONAL



APOIO INSTITUCIONAL



JORNAL OFICIAL



MEDIA PARTNER OFICIAIS



PARCEIRO TECNOLÓGICO



PORTAL OFICIAL



**IMOEDIÇÕES - Publicações Periódicas e Multimédias, Lda.**  
REDACÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E ASSINATURAS - PORTO  
Rua Gonçalo Cristovão, 185 - 6 . 4049-012 Porto  
Tel.: 222 085 009 / Fax: 222 085 010  
Email: gestao@vidaimobiliaria.com

[www.semanadareabilitacao.com](http://www.semanadareabilitacao.com)

