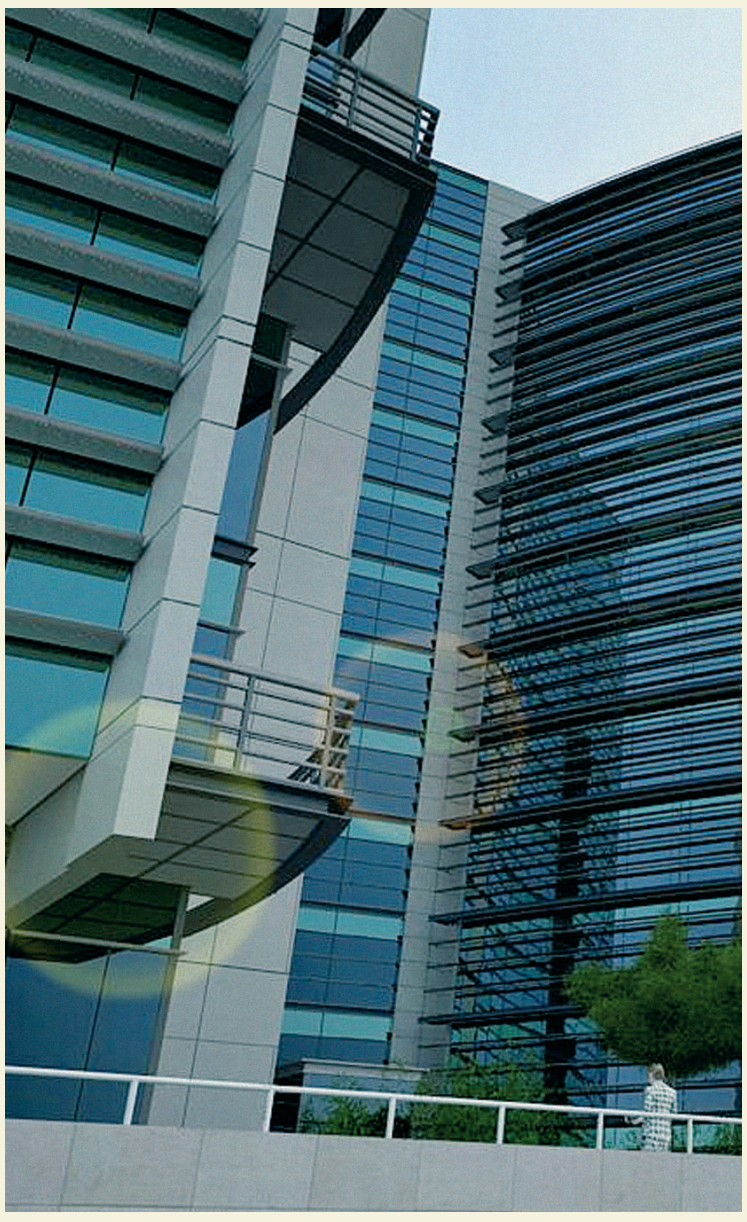
MERCADO

Alemães compram edifício Báltico

O investidor alemão Deka Immobilien **comprou o Báltico, no Parque das Nações, por €43 milhões,** o maior investimento imobiliário dos cinco anos. O edifício era propriedade da Mota-Engil



O edifício tem 13 pisos de escritórios e dois de área comercial

O fundo alemão Deka Immobilien comprou por €43 milhões o edifício Báltico à Mota-Engil. Esta foi a maior operação de investimento imobiliário realizada em Portugal desde o início da crise económica, em 2008, e está a ser encarada por muitos *players* do mercado como um sinal positivo de regresso dos investidores estrangeiros ao país (ver entrevista na página 34). A localização do edifício — no Parque das Nações — e a garantia de um bom inquilino pesaram na decisão da Deka para a aquisição de um imóvel com boa rentabilidade. A consultora imobiliária Cushman & Wakefield foi mandatada pela Deka Immobilien para a gestão do edifício Báltico.

Arrendado aos CTT

Promovido pela Mota-Engil, o edifício Báltico localiza-se na avenida D. João II e totaliza uma área bruta locável de aproximadamente 16.900 m², distribuídos por 13 pisos de escritórios, dois pisos de área comercial e cinco pisos de estacionamento subterrâneo.

O referido edifício, que ficou concluído em 2010, está totalmente ocupado pelos CTT, arrendamento feito nesse ano já pela equipa de escritórios pela Cushman & Wakefield. Esta consultora irá assegurar a gestão do edifício a nível locativo, incluindo a gestão financeira de investimentos e obras, faturação e cobrança de rendas, gestão de contas bancárias, verificação de contas correntes e elaboração de relatórios do ativo.

O edifício Báltico pertencia à Mota-Engil e tem os CTT como inquilino. A gestão está a cargo da consultora imobiliária Cushman & Wakefield

O edifício Báltico estava à venda há cerca de quatro anos.

Construção

86%

Percentual de fogos para reabilitação em Lisboa
No primeiro semestre de 2013, a câmara municipal de Lisboa emitiu licenças para reabilitação (ou seja, para obras em edificado) de 114 projetos, os quais totalizavam um conjunto de 582 fogos. Este volume corresponde a 86% do número total de fogos licenciados pela autarquia.

Marcelo com centro cultural

A Biblioteca Marcelo Rebelo de Sousa, em Celorico de Basto, vai ser ampliada e transformada num centro cultural com várias valências, num investimento de €1,25 milhões. O novo espaço assumirá a designação Centro Cultural Marcelo Rebelo de Sousa, em homenagem ao antigo líder do PSD, que já foi presidente da assembleia municipal de Celorico de Basto e tem raízes familiares neste concelho. Marcelo tem doado livros e outros objetos à instituição.

Christie's abre no Porto

A imobiliária Christie's vai abrir um novo escritório na Avenida Brasil, na Foz do Douro, no Porto. Com a chancela Luximo's|Christie's, a nova filial da marca inglesa representará exclusivamente a marca Christie's no segmento imobiliário de luxo, no norte de Portugal, designadamente nos mercados do Porto, Minho e Vale do Douro. Propriedade da Christie's, centenária leiloeira de arte britânica, a Christie's International Real Estate é representada em 46 países. A Luximo's passa a integrar a organização.

Consultório Urbanístico

Leonor Monteiro
Associada da Pares Advogados
lm@paresadvogados.com

Sou proprietária, embora não viva lá, de duas frações autónomas de um prédio em Lisboa. Essas frações correspondem ao primeiro andar, lados direito e esquerdo. Já perdi algumas oportunidades de negócio pelo facto de as frações serem pequenas e, por isso, pensei em juntá-las. Preciso de autorização da autarquia? E dos restantes proprietários do prédio?
(Ana Matos)

Em primeiro lugar, é necessário que as frações autónomas em causa sejam contíguas; doutro modo, tal junção é fisicamente impossível. A acrescer, a nova fração terá, naturalmente, que continuar a cumprir os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil. Ao nível do licenciamento municipal, se o prédio em causa não for classificado ou em vias de classificação nem estiver integrado em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, as obras em causa estão isentas de controlo prévio por parte da autarquia, desde que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas (cfr. artigo 6.º do RJUE) Não poderá, por isso, sem controlo prévio da edilidade em causa, destruir paredes-mestras, por exemplo.
Ao nível do condomínio, a junção de duas ou mais frações autónomas numa só não carece de autorização dos restantes condóminos, cabendo ao condómino que juntou as frações o poder de, por ato unilateral e mediante escritura pública ou documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

ESPAÇOS &CASAS

SIC NOTÍCIAS

Internacionalização no Salão Imobiliário

O SIL — Salão Imobiliário de Lisboa regressou ao Parque das Nações com os olhos postos nos investidores chineses, brasileiros, ingleses e franceses. Com a euforia provocada pelo Golden Visa e as benesses fiscais atribuídas aos pensionistas europeus, quase duas centenas de empresas, entre promotores e banca, renovaram a esperança nesta 16ª edição organizada pela Fundação AIP, através da AIP — Feiras, Congressos e Eventos.

Penthouse na Torre São Rafael

É precisamente no topo dos 110 metros da torre de São Rafael que se localiza a Propriedade em Destaque desta semana, um dos apartamentos mais cobiçados do Parque das Nações até porque só há dois similares, o outro na torre vizinha. Uma casa localizada no terceiro maior arranha-céus de Lisboa.

Baixa densidade em Vilamoura

Localizado no coração de Vilamoura, o L'Orangerie é um condomínio privado de luxo orientado para quem procura uma casa de férias com uma localização privilegiada, baixa densidade de construção e uma arquitetura contemporânea que pretende revolucionar o conceito da casa tradicional algarvia. As 61 habitações do empreendimento distribuem-se por 70.000 m² de área e estão rodeadas por três campos de golfe, junto à marina e bem perto da praia da Falésia.

Índice Remax

Na rubrica desta semana, o enfoque vai para o arrendamento de casas com rendas abaixo dos €300

Espaços & Casas na SIC Notícias

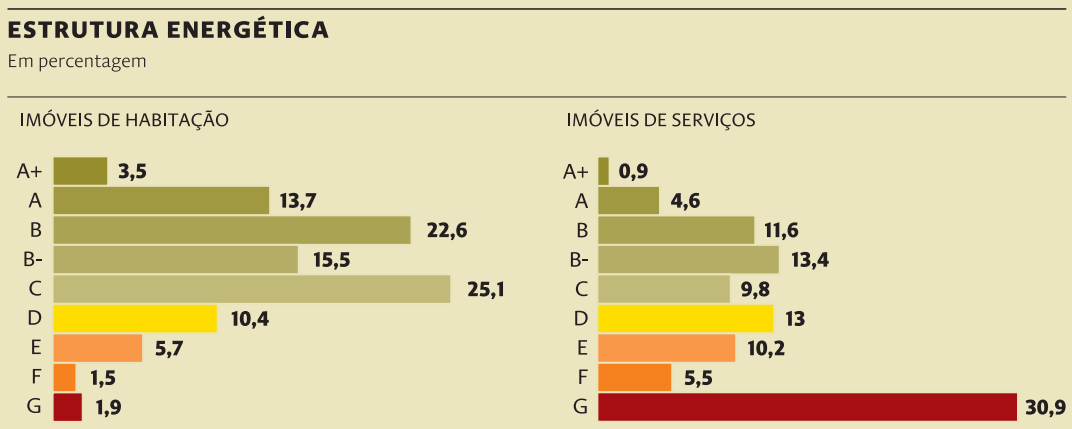
Sábado 8h30
Repetição Sábado às 20h

Programa com o apoio de

RESUL EQUIPAMENTOS DE ENERGIA SA

RE/MAX

CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA POR EDIFÍCIOS



Em termos cumulativos, no período decorrente de junho de 2007 a junho de 2013, observou-se, em termos de estrutura de eficiência energética, que as classes mais representativas no segmento residencial são as designadas categorias C (25,1%) e B (22,6%). Nos serviços, a classe com maior número de ocorrências é a G (30,9%), dado que se trata de uma classe que encerra o maior número de ocorrências nos pequenos edifícios de serviços sem sistema de climatização.

Nos edifícios de serviços, existe uma multiplicidade de imóveis, sendo importante desagregá-los, de modo a ser possível aferir a real estrutura de eficiência energética dos edifícios certificados. É possível depreender que tanto nos grandes edifícios de serviços, como nos pequenos edifícios de serviços com sistema de climatização, a classe mais representativa é a B-, com cerca de 43,3% e 40,0% de ocorrências, respetivamente.

Nos pequenos edifícios de serviços sem sistema de climatização, a classe G (como mencionado) é a mais representativa, registando 35% de ocorrências. Incidindo a análise da certificação energética, particularmente no segmento residencial, por tipologia, observa-se, que da totalidade dos imóveis certificados, em termos acumulados, 37,3% incidem na tipologia T3 e 32,5% na T2. Denote-se a expressiva representatividade das tipologias T1 (14%). No segmento de Serviços, a maioria dos imóveis alvo de certificação energética, incidiram nos pequenos edifícios sem sistema de climatização (cerca de 87,1%). Por distrito, destacam-se os centros urbanos de Lisboa e Porto no número de certificados emitidos.

Fonte: Gabinete de Estudos da APEMIP

Opinião

Luís Lima
Presidente
da CIMLOP

PELA BOA SAÚDE NO IMOBILIÁRIO

O espaço da lusofonia é um vasto mercado que, na área do imobiliário, está livre de bolhas e tem resistido à tentação especulativa, mesmo nos países que estão a viver crescimentos significativos.

O estado em que se encontra o mercado imobiliário varia de país para país no espaço da lusofonia, mas onde tal mercado é significativo não existem os perigos que geraram a chamada crise do subprime rebentada em 2008 nos Estados Unidos.

Mais virado para a reconstrução das cidades e para o turismo residencial, como acontece em Portugal, mais virado para habitação nova como acontece em Angola e em Moçambique, ou mais virado para tudo isto como acontece no Brasil, o mercado imobiliário da lusofonia é um excelente e seguro refúgio para investimentos e poupanças. Isto mesmo ficou bem realçado na conferência sobre a internacionalização do imobiliário que marcou o recente Salão Imobiliário de Portugal (SIL2013) e que contou com uma forte presença de dirigentes da Confederação da Construção e do Imobiliário de Língua Oficial Portuguesa (CIMLOP), nomeadamente de Angola, do Brasil e de Moçambique.

Esta realidade também explica o interesse que os mercados imobiliários dos países lusófonos estão a provocar em investidores de economias emergentes terceiras, como a China, investidores que procuram segurança e que nessa procura avalizam as ofertas em que se detém. Esta manifestação de confiança em certos mercados, incluindo no imobiliário português, foi o maior êxito do SIL2013, sendo, no nosso caso, benéfico para o próprio relançamento da procura interna, relançamento indispensável à boa saúde do próprio mercado.