

Imobiliário e reabilitação urbana

OPINIÃO

FILIPE SAMBENTO,
diretor comercial da Saint-Gobain



Para uma atividade (e um negócio) mais sustentável

Setor da construção é uma área-chave. Por isso, a Saint-Gobain trabalha diariamente para apresentar os melhores produtos e as melhores soluções para edifícios aos clientes.



O ano de 2020 ficará para sempre na memória coletiva. Foi, sem dúvida, um ano atípico e exigente para muitos setores de atividade. A atividade da construção civil não foi exceção, mas soube mostrar uma grande resiliência perante as dificuldades e os desafios que lhe foram apresentados.

Segundo os dados mais recentes publicados pelo INE, no terceiro trimestre de 2020 o investimento em construção registou um crescimento homólogo de 5,9 por cento. Este valor revela a contínua aposta nesta área, bem como a confiança dos investidores.

É de salientar que toda a cadeia de valor da construção não parou durante a pandemia, desde o projeto, à produção e à distribuição de materiais ou ao pleno emprego das equipas de aplicação e instalação. O setor manteve-se unido e coeso com vista a sofrer o menor dano possível e sair relativamente incólume num ano de grande incerteza.

A distribuição dos materiais de construção merece aqui um destaque particular pela capacidade de reinventar o seu modelo de negócio perante os novos desafios ditados por esta nova realidade. E fê-

lo com rapidez e agilidade: na gestão dos seus horários, na implementação de normas e procedimentos de segurança, na gestão das suas equipas, passando pela aposta em novos canais não presenciais, tudo de modo a assegurar a manutenção da confiança numa relação pessoal tão importante neste segmento.

As associações do setor, que muito evoluíram ao longo dos últimos anos, fizeram também um trabalho notável e muito profissional, tendo acompanhado de perto a atividade da construção e garantindo suporte, comunicação ou formação, com perspetivas e projeções muito assertivas.

Um setor ainda visto como conservador soube aproveitar de forma inteligente as novas tendências, desenvolvendo competências que resultaram de oportunidades, como por exemplo a digitalização e que contribuiu para esse impacto muito positivo no saldo final da construção em 2020.

São, indubitavelmente, os clientes e o mercado a inspiração da atuação da Saint-Gobain. Neste ano tão intenso, quisemos reforçar as relações de confiança e de



Conseguimos reforçar um dos nossos pilares de atuação: a eficiência energética dos edifícios.

Para a Saint-Gobain, 2020 foi um ano de grandes conquistas, desde logo a integração com sucesso das atividades de argamassas, gesso e isolamento – marcas Weber, Placo e ISOVER, respetivamente.

parceria com os nossos clientes, com os quais temos desenvolvido projetos sólidos e de referência e com quem contamos para o futuro. É gratificante e significativo que os nossos clientes mostrem uma posição robusta no mercado, que lhes permita assegurar o seu papel no desenvolvimento do negócio. O seu sucesso é o sucesso da Saint-Gobain.

Para a Saint-Gobain, 2020 foi um ano muito positivo e de grandes conquistas, desde logo a integração com sucesso das atividades de argamassas, gesso e isolamento – marcas Weber, Placo e ISOVER, respetivamente. Esta integração vem oferecer mais oportunidades aos clientes, com uma proposta de valor conjunta e um serviço completo.

Também conseguimos reforçar um dos nossos pilares de atuação: a eficiência energética dos edifícios. Com os produtos das três atividades, oferecemos, de forma sustentada e coerente, soluções de isolamento térmico para edifícios. De salientar o sistema webertherm comfort ETICS/TTE da Weber, com isolamento de lâ de vidro da ISOVER, os sistemas de fachadas Placotherm V ou Placotherm Integra,

para edifícios de alta eficiência energética, ou o sistema de isolamento com lãs minerais da ISOVER, para sistemas de condutas de ar condicionado.

O objetivo final é a satisfação plena de todos os intervenientes da cadeia de valor, garantindo saúde e conforto nos edifícios. Na Saint-Gobain acreditamos que para nos sentirmos bem num edifício é necessário ter a quantidade perfeita de luz, o nível adequado de som e a temperatura ideal. Trata-se de design, estética e tecnologia, qualidade e segurança, eficiência e sustentabilidade. Os edifícios têm o potencial não só de proteger as pessoas de todos os aspetos menos positivos do mundo exterior, como o ruído, o clima e a poluição, mas também de fazer com que cada um de nós se sinta mais feliz e permitindo uma vivência plena, um trabalho profícuo e espaços de descontração em ambientes mais saudáveis.

Pelo exposto, o setor da construção é, e sempre será, uma área-chave, pelo que continuaremos a trabalhar no sentido de a fazer crescer de forma cada vez mais integrada, sustentada e focada no cliente.

Investimento privado ajuda o mercado imobiliário

Nos últimos meses, tem havido sinais positivos em Portugal, mas o confinamento traz muitos problemas.

O mercado imobiliário em Portugal tem conseguido dar bons sinais, o que permite ter algum otimismo. Não obstante, a pandemia está a dificultar imenso esta atividade, logo, o futuro é uma incógnita. À questão como se encontra o mercado imobiliário no nosso país, Reis Campos, presidente da AICCOPN, responde que a generalidade dos indicadores disponíveis tem dado “sinais positivos ao longo dos últimos meses, o que se deve, em grande medida, a uma grande resiliência do investimento privado e, em especial, com o segmento residencial a manter-se alvo de uma elevada procura

nacional e internacional, continuando a beneficiar de um contexto de taxas de juro historicamente baixas”.

As estimativas veiculadas por Reis Campos apontam para que o número de novos fogos habitacionais licenciados em 2020 tenha rondado os 23 mil, um decréscimo de cerca de 3% face ao ano anterior, mas representa mais do triplo do número de novos fogos licenciados em 2014, que foi de 6.785.

Ao nível da concessão de novo crédito à habitação, este ano cresceu de 7,1% para 10.186 milhões de euros, até ao final de novembro.

Eno que toca ao valor de avaliação bancária na habitação apura-se um aumento de 6,3% em termos homólogos, no mesmo mês.

Por sua vez, Francisco Bacelar, presidente da ASMIP – Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal, diz que o mercado imobiliário nacional está “praticamente parado, ou muito próximo disso”, por causa do confinamento. Para agravar a situação, Francisco Bacelar queixa-se que não foi concedido ao seu setor um regime de exceção, “como por exemplo à atividade de seguradora ou dos avaliadores”.

“Não esperávamos que a prevista segunda vaga atingisse estas dimensões, pelo que tínhamos fundadas esperanças em darmos início à desejada recuperação. Tudo se alterou e, neste momento, o futuro é

uma incógnita, muito dependente da dimensão e fim das restrições e, claro, da respetiva recuperação económica, em que a nossa atividade pode ser importante a ajudar”.

A necessidade de habitação mantém-se

Indagado sobre o que espera para o mercado imobiliário em 2021, o presidente da ASMIP diz ser fundamental “manter a resiliência” para sobreviver às adversidades. “Em 36 anos de atividade passei várias crises, sempre apontadas como catastróficas, mas acabámos por sair delas mais rápido do que se previa, e por vezes com ganhos.

Esta é diferente, eu sei, mas a necessidade de habitação existe, vai manter-se, pelo que se houver os apoios de crédito e o regresso de al-



Não tivemos regime de exceção, como a atividade seguradora ou dos avaliadores

FRANCISCO BACELAR,
presidente da ASMIP

guma normalidade económica, podemos esperar já em 2022, o regresso aos negócios, e ao mercado maduro que antes tínhamos.”

Já Reis Campos diz que o mercado imobiliário português tem de estabilizar a confiança e assegurar a competitividade no plano interno e externo, apostar numa fiscalidade menos penalizadora do investimento e aproveitar os novos instrumentos de financiamento comunitário.

25 ANOS DE UM TRABALHO POR LISBOA

Gebalis

Imobiliário e reabilitação urbana

O que importa são as empresas e os seus colaboradores

A ASMIP é uma associação de empresas de mediação imobiliária que se distingue por concentrar os seus esforços no que é verdadeiramente importante para os seus associados.



“

Conseguimos fazer mais por menos, fruto do cuidado na boa gestão das receitas, com o intuito de beneficiar as empresas, especialmente as mais frágeis.



FRANCISCO BACELAR, presidente da ASMIP

A ASMIP – Associação dos Mediadores do Imobiliário de Portugal é uma associação de empresas de mediação imobiliária que nasceu, em 2014, para “suprir uma lacuna com a representatividade da classe, junto do mercado, da tutela, do público, mas sobretudo junto dos seus profissionais”, começa por explicar Francisco Bacelar, presidente da ASMIP. A associação foi fundada por um grupo de mediadores e tem como objetivo “melhorar a capacidade dos profissionais de mediação, dando-lhes apoio estatístico, jurídico, económico, formação contínua, ética e parcerias vantajosas, de forma a garantir melhores profissionais, que sejam uma mais-valia para o mercado”. “Nos nossos ideais

existe o mediador de excelência, a que procuramos chegar incessantemente.”

Ao fazer um balanço destes anos de operação, Francisco Bacelar reconhece que não foi fácil a aventura, perante “as dúvidas de alguns, o ceticismo de outros e as barreiras dos que desejavam manter o status quo”. Não obstante, tem sido uma experiência “gratificante” pelos êxitos alcançados. O responsável recorda que os primeiros dois anos foram difíceis, sem receitas e problemas próprios da juventude. Com o apoio crescente, traduzido em número de associados, aumentou-se gradualmente as atividades, as formações e as parcerias.

“Estas vantagens atraíram mais

empresas, de forma que já ultrapassámos o associado número 1.000, dos quais mantemos 850 ativos. A representação da classe ficou mais plural. Passou a haver maior aproximação aos seus reais problemas, que carecem imenso de apoio credível e empenhado”, explica.

Distinta em vários aspetos: do valor da quota à pluralidade

Questionado sobre o que distingue a ASMIP, Francisco Bacelar responde que é o facto de concentrar os seus esforços no que é “verdadeiramente importante para as empresas e os seus colaboradores”. “Nascemos para cumprir esse desígnio, e perseguimo-lo a toda a hora.”

A ASMIP não quer ser um encargo financeiro para os seus sócios, pelo que o valor da quota continua a ser de 10 euros. Oferece um seguro de responsabilidade civil com “a melhor relação preço/franquia”. É no que toca à formação são “bastante competitivos, com garantia de qualidade nos temas e formadores”.

“De certa forma conseguimos fazer mais por menos, fruto do cuidado na boa gestão das receitas, com o intuito de beneficiar as em-

850 sócios ativos

10 euros de quota

13 mil seguidores no facebook

presas, especialmente as mais frágeis. A esmagadora maioria é de pequena dimensão, logo, as que mais precisam de apoio, que antes não tinham”, sublinha o responsável da ASMIP.

Francisco Bacelar assegura que a associação ouve “todas as vozes”, independentemente da dimensão do associado, sem tomar partidos.

É abrangente e plural “nos diversos interesses da classe, mas jamais representante apenas de uma fação ou grupo”, garante.

A ASMIP cresceu num contexto de pouca visibilidade mediática, que acaba por ser uma medalha, pois “mesmo sem esse ‘predicado’ valorizado noutras latitudes”, foi reconhecida e acolhida pela classe. Não obstante, tudo se alterou e “o efeito bola de neve deste crescimento é cada vez mais forte e evidente”. A associação já conta com 13.000 seguidores no Facebook, dos quais mais de 80% são profissionais.

Um mundo de vantagens

Quanto às vantagens de ser sócio da ASMIP passam, resumidamente, pelo apoio “nos processos de licenciamento, nas renovações, nos seguros, na formação a preços acessíveis, no apoio jurídico, nos diversos protocolos e parcerias úteis, vantajosas e nalguns casos remuneradas, para as empresas”. “Junto dos associados somos um parceiro útil, sempre atento, disponível, e de quem se sentem próximos, numa aposta que é ponto de honra para nós, e um dos motivos por que sentimos a necessidade de nascer.”

a acreditar em milagres”, avisa.

A OE tem sido uma voz incómoda, alertando para “a necessidade de a legislação ser revista e complementada em aspetos tão simples como a necessidade de ser garantido o acesso à informação sobre os edifícios, na defesa dos direitos dos consumidores”.

Projetos que fazem crescer Lisboa

GEBALIS promove e gere imóveis de habitação pública na capital. Através de diversos programas, a empresa desenvolve e requalifica bairros municipais e ajuda os seus residentes.

A GEBALIS é uma empresa de promoção do desenvolvimento local cujo objetivo é a promoção e gestão de imóveis de habitação pública em Lisboa. A gestão do parque habitacional assenta numa política de proximidade e numa estratégia de gestão integrada, que visa a administração dos bairros, a requalificação e conservação do património e a qualidade de vida dos residentes.

Pedro Pinto de Jesus é o presidente do conselho de administração da GEBALIS, EM, SA, e faz um balanço “deveras positivo” da operação. “Desde 1995, que somos parte ativa do crescimento da cidade orgulhando-nos do crescimento social, cívico, cultural e associativo das comunidades do nosso parque habitacional”.

Um dos programas executados pela GEBALIS que mais se destacam é o “Aqui Há Mais Bairro”, uma operação “ímpar de requalificação dos bairros municipais de Lis-

“

O investimento feito no programa ‘Aqui Há Mais Bairro’ é o maior do município na requalificação de habitação pública desde a execução dos programas de erradicação de barracas.



PEDRO PINTO DE JESUS, presidente do Conselho de Administração da GEBALIS

boa”, abrangendo 30 bairros municipais, cerca de 425 edifícios. Até 2022, beneficiará 9.439 frações com impacto na qualidade de vida de 26.429 pessoas. Neste momento, estão concluídas as obras em 139 edifícios.

“São obras profundas, com um forte pendente de sustentabilidade ambiental e eficiência energética, contemplando trabalhos estruturais ao nível das fachadas, coberturas e redes de abastecimento”, explica Pedro Pinto de Jesus, acrescentando que o investimento que o município faz neste programa é de “52,5 milhões de euros, o maior do município na requalificação de habitação pública desde a execução dos programas de erradicação de barracas”.

A pandemia tem feito mossa em muitos setores, atividades, negócios e, claro, no investimento em políticas de ação social, mas o “Aqui Há Mais Bairro” está a salvo. “É um programa a médio prazo, de 2017 a 2022, com valores de investimento cativos para a sua execução que não sofreram qualquer alteração decorrente da pandemia”, esclarece.

Registe-se, a propósito, que a GEBALIS conseguiu adaptar-se à nova realidade e as obras de manutenção do património respeitaram os cronogramas estabelecidos. Quanto ao apoio às famílias e às empresas, as medidas extraordinárias e o Programa de Apoio Económico e Social, aprovados pela autarquia e aplicados pela GEBALIS “permitiram aos residentes e comerciantes encarar este momento com mais tranquilidade”.

Programa LIFE auxilia residentes com deficiências profundas

No que diz respeito a outros



A GEBALIS tem 222 trabalhadores e assume-se como um destacado player na habitação pública, gerindo o maior parque habitacional do país e a primeira empresa portuguesa a ser admitida na Housing Europe.

A GEBALIS, empresa de gestão do parque público habitacional de Lisboa, gere:

22 mil frações de habitação social.

3 mil edifícios.

1.000 espaços não habitacionais, localizados em 66 bairros, nas 24 freguesias, com 64 mil residentes.

R.U.-I.S. Uma marca de confiança

A “R.U.-I.S. - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável” é uma marca da AICCOPN que distingue as empresas que cumprem um referencial de legalidade, qualidade e sustentabilidade. As empresas podem aderir gratuitamente à marca - que está agora a iniciar um novo ciclo de promoção, divulgação e reforço de iniciativas - e os donos de obra, em especial os particulares que necessitam de fazer pequenas ou grandes intervenções nas suas casas, poderão encontrar empresas habilitadas, que assumem o cumprimento de um Código de Conduta Empresarial e que estão sujeitas a demonstração de competências técnicas.

“Esta é uma marca que tem consolidado a sua posição enquanto instrumento promotor da confiança e segurança de todos aqueles que se relacionam com o setor, questão que se tornou ainda mais premente neste contexto pandémico. Fenómenos como a informalidade e o incumprimento de regras básicas relativas à saúde e segurança do trabalho constituem riscos que são potenciados na conjuntura atual”, recorda Reis Campos, presidente da AICCOPN.

O responsável máximo da AICCOPN alerta ser necessário reforçar uma atuação global e eficaz, combatendo quem age à margem da lei e reconhecendo quem se diferencia pelas boas práticas, legalidade e promoção da inovação e da sustentabilidade. “E esse reconhecimento começa nas nossas próprias casas e na decisão sobre a quem recorremos quando precisamos de materializar um projeto ou de manter a nossa habitação segura e sustentável. É neste âmbito que a marca “R.U.-I.S. - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável” dá um contributo fundamental”.

projetos importantes da GEBALIS que merecem destaque, além do supracitado “Aqui Há Mais Bairro”, Pedro Pinto de Jesus aponta o programa LIFE, criado em 2010, por incorporar “princípios de inovação na requalificação de habitações, para uso universal, adaptando-as às necessidades especiais dos residentes com deficiências profundas”.

O LIFE aposta no recurso às novas tecnologias, nomeadamente a domótica e a Internet das Coisas. As casas são equipadas com as mais recentes soluções tecnológicas e inovadoras, como as cozinhas dinâmicas, instalações sanitárias isentas de qualquer barreira de mobilidade, automatizações diversas e climatização.

Pedro Pinto de Jesus diz ainda que a partir deste ano será alargado “o âmbito, incorporando neste conceito de habitação os ‘handicaps’ associados ao envelhecimento e às doenças de Parkinson e Alzheimer”.

112 edifícios estão a ser reabilitados

Questionado sobre quantas obras de reabilitação estão neste momento a decorrer sob gestão da empresa e onde, o responsável da GEBALIS responde que ao abrigo do programa “Aqui Há Mais Bairro”, estão ativas “seis frentes de obra em 112 edifícios, nas freguesias de Marvila, Beato, Carnide, Olivais e Ajuda”. “Simultaneamente decorrem em todos os bairros os habituais trabalhos de manutenção e conservação do edificado que representam um investimento de cerca de três milhões de euros.”

Pedro Pinto de Jesus salienta ainda o investimento de “um milhão de euros para instalação e modernização de elevadores, num parque de equipamentos de 1184”.