



# Vanguard Properties

*Clipping Report  
Janeiro/Março 2021*

## ACTUALIDADE



### 2021: O ano da prova de 'fogo' para o imobiliário

6 de janeiro de 2021

O novo ano chega com incertezas e um tímido optimismo para os principais intervenientes do sector. O futuro do mercado depende do combate à pandemia mas uma certeza une todos os 'players': O imobiliário continua a ser um investimento seguro.

Com a expectativa que 2020 seria um dos mais extraordinários para o mercado imobiliário, a chegada da pandemia baralhou e alterou os destinos do mundo, do país e consequentemente da economia e do sector. Entre a queda de muitas actividades, empresas e sectores, o imobiliário e a construção foi um dos mais resilientes, apesar de um abrandamento tem conseguido sobreviver com algum dinamismo. Até o anúncio inicial de que os preços dos imóveis iriam cair, tal não aconteceu. As obras de construção de novos empreendimentos continuam sem paragens e as vendas abrandaram no confinamento mas voltaram a subir depois dele.

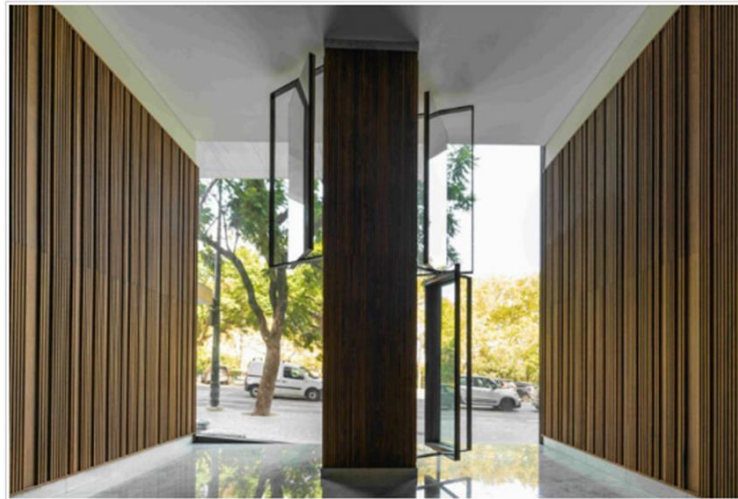
Um ano que trouxe temas emergentes para 'cima da mesa'. As novas tecnologias que já faziam parte do sector, no ano de 2020 afirmaram-se como ferramentas obrigatórias e imprescindíveis. A casa ficou no centro do mundo e nova tendência do teletrabalho trouxe um novo olhar sobre o futuro dos escritórios.

Para que mercado caminhamos em 2021? Ainda sem sinais de abrandamento dos novos casos de Covid-19 mas já com a esperança da vacina para combater a pandemia e com o ensejo de regressarmos à nossa vida, o Diário Imobiliário perguntou ao sector o que esperar para o novo ano.

**José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties:** A performance do mercado em 2021 deverá variar em função do posicionamento. Nos segmentos mais baixos, incluindo o médio-alto, é expectável que o ano de 2021 ainda seja um ano difícil dado que o impacto das moratórias ainda está por se verificar e que, durante boa parte do 1º semestre, continuarão as restrições, nomeadamente, de movimentação. O conjunto destes factores afectará negativamente os segmentos mais baixos, especialmente nos produtos usados.

Tendo em conta que as vantagens competitivas de Portugal, no essencial, se mantêm e que por um lado, a oferta disponível é pouca e assistir-se-á a uma redução do volume de obra nova e que, por outro, a procura se vai manter por parte de clientes nacionais e internacionais, temos tudo para crer que no segmento da Vanguard Properties e das vendas em planta, o ano de 2021 será excelente. Por exemplo, o Algarve, a região mais afectada pelas restrições de viajar irá, certamente, conhecer um considerável crescimento já a partir de Abril.

## **JOSÉ PEDRO CROFT CRIA ESCULTURA PARA O CASTILHO 203 DA VANGUARD PROPERTIES**



A Vanguard Properties acaba de instalar no edifício Castilho 203 uma obra de arte criada especificamente para o projecto por José Pedro Croft. A peça de arquitectura contemporânea que agora sobressai no átrio do edifício foi, desde o início do projecto, idealizada pela Vanguard Properties para se tornar numa referência e contribuir para a redefinição do conceito de imobiliário residencial de luxo na cidade de Lisboa.

O átrio do Castilho 203 é um espaço imponente com um invulgar pé direito com cinco metros de paredes forradas a madeira e pavimento em mármore branco de Carrara, que evidencia plenamente o espírito do edifício. O pilar estrutural central serve de suporte à escultura que se desenvolve em toda a sua altura.

## Castilho 203 recebe peça de arte



A Vanguard Properties acaba de instalar no edifício Castilho 203 uma obra de arte criada especificamente para o projecto por José Pedro Croft.



que, só assim, terá sentido.”

A peça de arquitectura contemporânea que agora sobressai no átrio do edifício foi, desde o início do projecto, idealizada pela Vanguard Properties para se tornar numa referência e contribuir para a redefinição do conceito de imobiliário residencial de luxo na cidade de Lisboa.

O átrio do Castilho 203 é um espaço imponente com um invulgar pé direito com cinco metros de paredes forradas a madeira e pavimento em mármore branco de Carrara, que evidencia plenamente o espírito do edifício. O pilar estrutural central serve de suporte à escultura que se desenvolve em toda a sua altura.

Segundo José Pedro Croft: “A escultura composta por três painéis que se agarram ao pilar, cobertos com a mesma madeira das paredes, disfarçam-se na arquitectura, desaparecem num primeiro momento. Quando se abrem, revelam espelhos que, num movimento giratório e pivotante, trazem parte da paisagem exterior para o interior, deslocam porções de espaço da arquitectura, criando colapsos de percepção. Desmaterializam o pilar estrutural. Uma escultura que usa o espaço virtual, de imagens em movimento, com qualidades cinemáticas. Não dispensa a presença do espectador, para uma experiência



## Pandemia veio agravar ainda mais o já lento processo burocrático

13 de janeiro de 2021

Para José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties, em 2021 devia-se lançar um Simplex para todo o processo do licenciamento. O atraso na concessão de licenças (construção, utilização, etc.) são a maior causa do aumento médio dos preços da habitação.

### O que se pode esperar para o mercado imobiliário em 2021?

A Vanguard Properties actua essencialmente nos mercados de luxo e premium, no segmento residencial. A performance do mercado em 2021 deverá variar em função do posicionamento. Nos segmentos mais baixos, incluindo o médio-alto, é expectável que o ano de 2021 ainda seja um ano difícil dado que o impacto das moratórias ainda está por se verificar e que, durante boa parte do 1º semestre, continuarão as restrições, nomeadamente, de movimentação. O conjunto destes factores afectará negativamente os segmentos mais baixos, especialmente nos produtos usados.

Tendo em conta que as vantagens competitivas de Portugal, no essencial, se mantêm e que por um lado, a oferta disponível é pouca e assistir-se-á a uma redução do volume de obra nova e que, por outro, a procura se vai manter por parte de clientes nacionais e internacionais, temos tudo para crer que no segmento da Vanguard Properties e das vendas em planta, o ano de 2021 será excelente. Por exemplo, o Algarve, a região mais afectada pelas restrições de viajar irá, certamente, conhecer um considerável crescimento já a partir de Abril.

### Quais os desafios que se vão colocar ao sector para este ano?

Para a Vanguard, os maiores desafios são de várias ordens: licenciamento, crédito, serviços e vendas directas.

No que diz respeito ao licenciamento, em geral, a pandemia veio agravar ainda mais o já lento processo burocrático pelo que urge recuperar este tempo perdido. Três anos para lograr um deferimento de um loteamento em Lisboa, que visa o mercado médio-alto, não é razoável nem aceitável.

<http://www.diarioimobiliario.pt/Entrevistas/Pandemia-veio-agravar-ainda-mais-o-ja-lento-processo-burocratico>

## Há um fio que une a Vanguard Properties à filigrana portuguesa



A House of Filigree nasceu no Porto com o propósito de contribuir para a preservação da filigrana portuguesa, um património cultural de valor incalculável que se encontra ameaçado. A Vanguard Properties abraça esta nobre causa traduzida no manifesto "O fio que nos une", com a criação de duas peças extraordinárias que celebram o melhor do feito à mão em Portugal.



A filigrana portuguesa, a ancestral arte de trabalhar o fio de ouro manualmente transformando-o em peças de joalharia de intrincada e arrebatadora beleza, tem o encanto adicional de transportar o saber e mestria dos artesãos refinada ao longo de séculos, que a tornaram num dos mais perenes patrimónios artísticos nacionais.

Com um ritmo muito próprio de que o construir primoroso não prescinde, nem sempre valorizado como arte singular que é, a filigrana tem vindo nos últimos tempos a ser reproduzida sem critério e, mais grave, recorrendo a métodos industriais que pervertem a sua essência, o que, inevitavelmente, conduzirá à morte desta secular técnica artesanal.

Foi no intuito de contrariar esta tendência que, em 2019, nasceu no Porto, a House of Filigree. O espaço, situado num edifício do século XIX da baixa portuense, foi criada pelos irmãos Luísa e Pedro Rosas, pertencentes a uma família que há gerações se dedica ao comércio de alta joalharia e relojoaria. Profundos conhecedores do meio e dos seus metiers, conscientes dos perigos que esta tradição artesanal enfrenta, decidiram criar um espaço que integra um núcleo museológico, com exposição permanente dedicada à filigrana portuguesa, um atelier onde os ourives trabalham ao vivo em interacção com o público ou em workshops, e a boutique que apresenta colecções exclusivas que podem ser adquiridas pelos visitantes.

## Vereador diz que nova construção na colina da Graça não prejudica vistas e preenche vazio

Vereador do Urbanismo da Câmara de Lisboa defende projeto "Terraços do Monte", que prevê habitação de luxo na rua Damasceno Monteiro



© Orlando Almeida / Global Imagens

O vereador do Urbanismo da Câmara de Lisboa, Ricardo Veludo, defendeu esta terça-feira que projeto "Terraços do Monte", que prevê habitação de luxo na rua Damasceno Monteiro, não prejudica o sistema de vistas e preenche "um vazio" existente naquela zona.

O autarca falava na reunião plenária da Assembleia Municipal de Lisboa (AML), que decorreu esta terça-feira por videoconferência, no âmbito da discussão de uma petição intitulada "Oposição ao Projeto Terraços do Monte na Colina da Graça", na freguesia de São Vicente.

## Nova construção na colina da Graça não prejudica vistas e preenche vazio, diz Câmara de Lisboa

A construção do projeto "Terraços do Monte", que prevê habitação de luxo na colina da Graça, não prejudica o sistema de vistas e preenche "um vazio" existente naquela zona.



O vereador do Urbanismo da Câmara de Lisboa, Ricardo Veludo, defendeu esta terça-feira que projeto "Terraços do Monte", que prevê habitação de luxo na rua Damasceno Monteiro, não prejudica o sistema de vistas e preenche "um vazio" existente naquela zona.

O autarca falava na reunião plenária da Assembleia Municipal de Lisboa (AML), que decorreu esta terça-feira por videoconferência, no âmbito da discussão de uma petição intitulada "Oposição ao Projeto Terraços do Monte na Colina da Graça", na freguesia de São Vicente.

A discussão do projeto de arquitetura deste empreendimento chegou a estar agendada para uma reunião da autarquia no final de

2018 — altura em que Manuel Salgado ainda estava à frente da pasta do Urbanismo — **mas acabou por ser adiada.**

Entretanto, em outubro do ano passado, a proposta foi aprovada pelo executivo municipal, liderado por Fernando Medina (PS), após algumas alterações.



ENTREVISTA JOSÉ CARDOSO BOTELHO, CEO DA VANGUARD PROPERTIES

# Vistos gold: “Pessoas não vão para o interior por decreto”

Responsável da promotora acredita que será sempre difícil convencer os investidores internacionais a apostarem nas regiões do interior de Portugal. “Se isto for para a frente desta maneira, provavelmente irão para outros destinos, sobretudo Espanha”, diz.

RODOLFO ALEXANDRE REIS  
reis@jornaleconomico.pt

A limitação do regime dos vistos gold nas regiões de Lisboa e Porto, de forma a incentivar a canalização destas verbas para investimentos no interior do país, aprovada em dezembro último pelo Governo, tem gerado mal-estar entre os promotores imobiliários. Apesar desta medida entrar em vigor apenas a 1 de julho deste ano, a alteração é vista como um passo atrás na captação de investimento estrangeiro para Portugal. “As pessoas não vão para o interior por decreto”, afirma em entrevista ao Jornal Económico, o CEO da Vanguard Properties, José Cardoso Botelho.

O responsável acredita que caso este cenário não se altere, os beneficiários serão outros países concorrentes. “Se isto for para a frente desta maneira, provavelmente as pessoas irão para outros destinos, sobretudo para Espanha, que está aqui ao lado”. Comportamento semelhante terão também os investidores de outros mercados, como o Brasil, México, África do Sul ou Turquia. “Não vejo estas pessoas a irem viver para o interior”, salienta, frisando a necessidade de se criarem condições no interior para cativar os investidores internacionais.

“Um problema muito referido por estes clientes é que Portugal tem poucos serviços para oferecer, e se fomos para o interior ainda menos. Isto não é só dizer para investir em Freixo de Espada à Cinta, é preciso que depois exista lá um certo nível de serviços. Aliás, as empresas não vão para o interior porque lá não têm mão de obra e depois os custos de contexto são caros, desde as portagens nas autoestradas ao preço do combustível, que é altíssimo”, explica o CEO.

José Cardoso Botelho sublinha que este tipo de iniciativas parecem estar condenadas ao insucesso, com a agravante de, neste caso, afetarem os sectores do imobiliário e do turismo, duas áreas capazes de captar maior investimento internacional e que tanta falta fazem ao país.

“Temos sempre de pensar que

Portugal, por ter uma fiscalidade pouco atrativa para as empresas, quando comparada por exemplo, com a Irlanda, está a ter muita dificuldade em captar grandes investimentos. Portanto, sendo captamos isso e depois prescindimos do imobiliário e turismo, não me parece que seja uma estratégia interessante para o futuro”, diz, defendendo que não é tanto pelo valor da importância que os golds têm do ponto de vista económico-financeiro hoje em dia, mas da imagem que se dá ao mercado internacional.

De resto, e olhando para o ano de 2020, o CEO da Vanguard Properties realça que o maior impacto sentido na promotora não foi tanto pela pandemia, mas sim pela anunciada alteração ao regime dos vistos gold, mais concretamente para o projeto da torre Infinity, em Lisboa, composto por 26 pisos e 195 apartamentos, cuja conclusão está prevista para janeiro do próximo ano.

“Um dos nossos mediadores tinha feito uma iniciativa bem-sucedida no mercado de Hong Kong e quando foi anunciada esta alteração (do regime) em março de 2020, de que iam acabar, perdemos logo em definitivo 20 contratos por esse motivo, o que teve um impacto financeiro negativo a rondar os oito milhões de euros”, salienta.

Em relação à pandemia propriamente dita, o responsável destaca



JOSÉ CARDOSO BOTELHO  
CEO da Vanguard Properties

mente dita, o responsável destaca que aquando da declaração do estado de emergência em março de 2020, os pedidos de informações sobre os imóveis desapareceram por completo, sendo que o processo de consulta de clientes recomençou logo em abril e em maio já haviam negócios a ser fechados. “Desde então, com exceção do Algarve – que é um mercado pelo qual o cliente nórdico e inglês, e agora mais recentemente o alemão, tem bastante apetência, mas que com todas as restrições das

viagens sofreu bastante mais – não houve cancelamento de reservas, mas sim adiamentos. Neste momento, estamos com muitas reuniões marcadas para os meses de março e abril com clientes destes mercados, veremos até lá se as coisas melhoram”, afirma.

José Cardoso Botelho classifica o ano de 2020, como “bastante interessante” e, em específico, para o projeto Mada Reserve, localizada na freguesia da Comporta, onde 90% das quintas foram vendidas após o primeiro estado de emer-



CHLOE BARREIRO

gência e com o responsável a mostrar-se confiante de que até ao final do mês de janeiro consegue alcançar os 100%. “Há muita gente a querer sair das cidades, estrangeiros a quererem vir para Portugal e a procurarem terrenos de grande dimensão e mais longe dos centros urbanos”, refere.

Entre os clientes internacionais que mais procuram Portugal para viver estão os de origem britânica, algo que poderá vir a aumentar com o Brexit. “Creio que sim, porque o Reino Unido cometeu uma aneuria monumental. Portugal tem muita qualidade de vida, segurança, um custo de vida muito inferior e o inglês é um cliente que consome e gasta, não é daquele que vai fazer compras ao supermercado para cozinhar em casa”, frisa.

Quanto ao papel do cliente português, José Cardoso Botelho defende que deve existir cada vez mais um intercâmbio entre investidores portugueses e estrangeiros e dá como exemplo a sua parceria com o empresário francês Claude Berda, olhando já para os projetos em 2021. “Começámos as duas grandes infraestruturas da Comporta e estamos neste momento a desenhar toda a parte residencial e turística, é o nosso maior projeto. Vamos ainda lançar um condomínio de super luxo, o The Shore, junto à Quinta do Lago, no Algarve. E estamos a olhar para alguns novos investimentos na costa alentejana e no Algarve”, sinalizando também o projeto do Riverbank para um segmento mais baixo em Lisboa, que está dependente do licenciamento. “Está a ser de facto um problema e se este projeto não correr bem, não voltamos a fazer mais nenhum na classe média-alta”, explica. O CEO perspetiva ainda a retoma do sector durante o primeiro semestre.

“No nosso segmento estou a ver as coisas bem animadas. Vejo mais dificuldades nos segmentos mais baixos, até porque a clientela portuguesa com esta história das moratórias e o aumento do desemprego vai passar por um período difícil. Mas uma razão para que não se reduza o investimento estrangeiro”, conclui. ●

## Vistos gold: “Pessoas não vão para o interior por decreto”

Rodolfo Reis / 22 Jan 2021

Responsável da promotora acredita que será sempre difícil convencer os investidores internacionais a apostarem nas regiões do interior de Portugal. “Se isto for para a frente desta maneira, provavelmente irão para outros destinos, sobretudo Espanha”, diz.



A limitação do regime dos vistos gold nas regiões de Lisboa e Porto, de forma a incentivar a canalização destas verbas para investimentos no interior do país, aprovada em dezembro último pelo Governo, tem gerado mal-estar entre os promotores imobiliários. Apesar desta medida entrar em vigor apenas a 1 de julho deste ano, a alteração é vista como um passo atrás na captação de investimento estrangeiro para Portugal. “As pessoas não vão para o interior por decreto”, afirma em entrevista ao Jornal Económico, o CEO da Vanguard Properties, José Cardoso Botelho.

<https://leitor.jornaleconomico.pt/noticia/vistos-gold-pessoas-nao-va-para-o-interior-por-decreto>

## Torre Infinity "ganha vida": metade dos 196 apartamentos vendidos – 80% a portugueses

Empreendimento residencial está a nascer em Campolide, Lisboa, pelas "mãos" da Vanguard Properties. Estará concluído em 2022.



Vanguard Properties



Comentários

Autor: Redação

28 janeiro 2021, 11:58

A **Torre Infinity**, um projeto residencial que está em construção em Campolide, Lisboa, e que estará **concluído no verão de 2022** – representa um investimento de **90 milhões de euros** da **Vanguard Properties (VP)** –, está a despertar o interesse de muitos portugueses. **Metade dos 196 apartamentos já foram vendidos, 80% dos quais a compradores nacionais**, revela a promotora imobiliária, em comunicado.

Segundo a empresa, as maiores tipologias (T6 e T6 duplex) já estão quase todas vendidas, sendo que a partir de 1 de fevereiro de 2021 será lançada a próxima fase de comercialização: os preços variam entre os **285.000 euros** para um T0 e os **4.680.000 euros** para um T6 duplex.

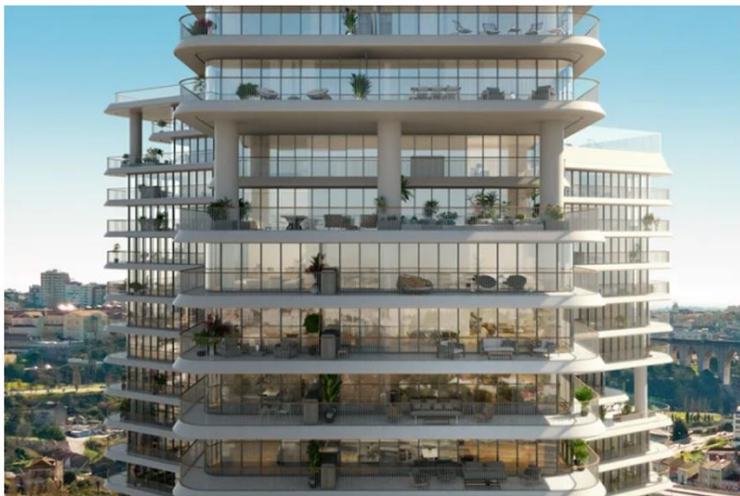
<https://www.idealista.pt/news/financas/investimentos/2021/01/28/46082-torre-infinity-ganha-vida-metade-dos-196-apartamentos-vendidos-80-a-portugueses>

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

## Vanguard Properties vende 50% das unidades da Torre Infinity

Metade dos 196 apartamentos da Torre Infinity já estão vendidos. 80% dos clientes são portugueses.

ANA TAVARES | 28 JANEIRO 2021



A Vanguard Properties já comercializou cerca de 50% dos 196 apartamentos do seu projeto de habitação Torre Infinity, que está a desenvolver em Sete Rios, em Lisboa, num investimento de 90 milhões de euros.

O projeto começou a ser construído em dezembro de 2019 e deverá estar concluído no verão do próximo ano. Terá 26 pisos acima do solo e 196 apartamentos T0 a T6 Duplex, com 329 lugares de estacionamento.

A Infinity é assinada pelo atelier Saraiva + Associados, e apresenta uma implantação concêntrica, composta por três "alas" ligadas a um núcleo central, sendo que cada uma terá uma designação e organização tipológica própria: *River*, *Nature* e *City*. Alguns apartamentos em duplex terão terraços ajardinados com duplo pé-direito. O design de interiores das áreas comuns do projeto esteve a cargo da prestigiada Casa do Passadiço.

Entre as principais *amenities* do condomínio estão uma piscina exterior no 24º piso, piscina interior para adultos e outra para crianças, salas de eventos, ginásio, *kids club*, spa, salas de reuniões e áreas ajardinadas com campo de *padel*.

A partir de 1 de fevereiro, será lançada a próxima fase de comercialização do empreendimento, com preços entre os 285.000 euros para um T0 e os 4,68 milhões no caso de um T6 Duplex.

José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties, comenta que *«a Infinity tem-se revelado um sucesso apesar do contexto de pandemia que atravessamos. Atribuímos este sucesso aos argumentos excecionais do projeto que será um marco na paisagem de Lisboa devido à dimensão, localização e linhas arquitetónicas»*.

O responsável acredita que *«a Torre vai oferecer uma qualidade e um conjunto de serviços únicos e de excelência aos seus residentes. A maioria dos pisos terá uma vista impressionante sobre o Aqueduto, o Monsanto e o Tejo. A Infinity será um dos edifícios mais altos e mais singulares do país. Trata-se de facto de um projeto único e nunca visto em Portugal que vai marcar a diferença»*.

<https://vidaimobiliaria.com/noticias/mercados/vanguard-properties-vende-50-unidades-torre-infinity/>



## Torre Infinity em plena construção está 50% vendida e 80% são a portugueses

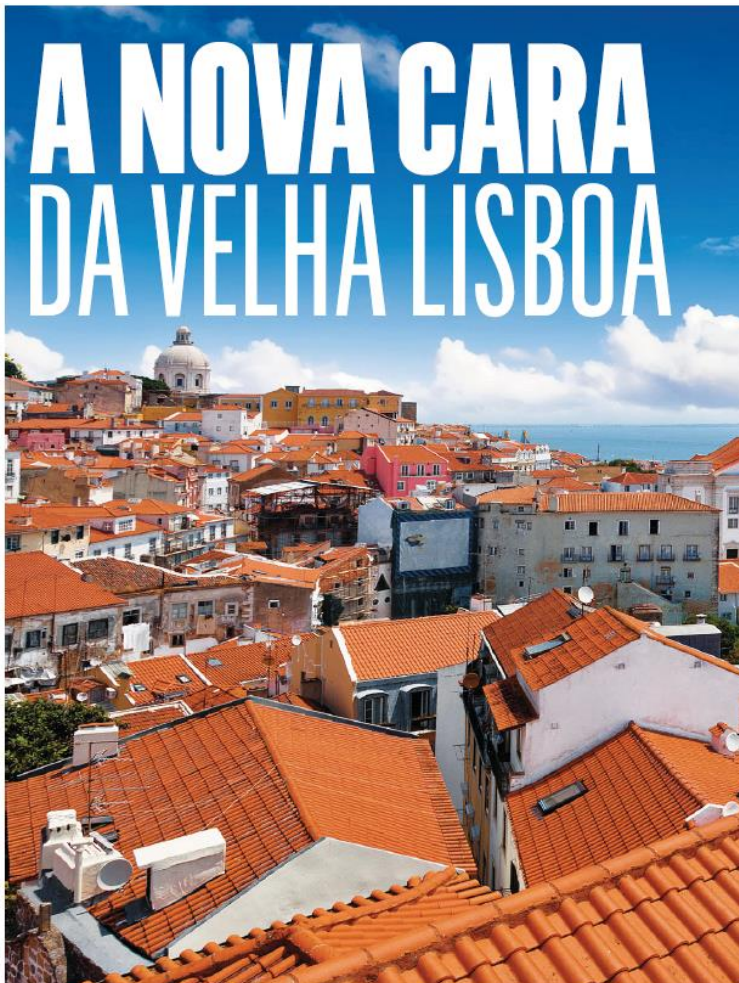
28 de janeiro de 2021

Dos 196 apartamentos da Torre Infinity, um empreendimento da Vanguard Properties, 50% já estão vendidos e sendo que 80% dos compradores são portugueses. O projecto que estará concluído no verão de 2022 representa um investimento de 90 milhões de euros.

As maiores tipologias (T6 e T6 Duplex) já encontram na sua maioria vendidas. A partir de 1 de Fevereiro será lançada a próxima fase de comercialização com os preços dos apartamentos a variar entre os 285.000 euros para um T0 e os 4.680.000 euros para um T6 Duplex.

A Infinity, situada em Campolide, terá 26 pisos acima do solo e 196 apartamentos com tipologias de T0 a T6 Duplex e 329 lugares de estacionamento, sendo o maior projecto residencial de Lisboa. A arquitectura é da responsabilidade do atelier Saraiva + Associados; apresenta uma implantação concêntrica, composta por três "alas" ligadas a um núcleo central, sendo que cada uma terá uma designação e organização tipológica própria: *River*, *Nature* e *City*. Alguns apartamentos em duplex disporão de terraços com duplo pé-direito, ajardinados. O design de interiores das áreas comuns do projecto esteve a cargo da Casa do Passadiço.

<https://www.diarioimobiliario.pt/Habitacao/Torre-Infinity-em-plena-construcao-esta-50-vendida-e-80-sao-a-portugueses>



com mais de uma centena de unidades). Mas, em 2020, a promotora marcou pontos no mercado doméstico, quando, em plena pandemia, vendeu em menos de três dias 80% dos apartamentos da segunda fase do empreendimento Valrio (com 55 unidades), que está a ser construído na Avenida de Berlin, perto do Parque das Nações.

Apesar do apelo da construção nova, os projetos de reabilitação da Habitat Invest na Lisboa antiga seguiram o seu curso, incorporando já os impactos da pandemia. O Duque 70 – condomínio residencial fechado, com 52 apartamentos (e preços que começam nos 440 mil euros), jardim interior e piscina, que resultou da reabilitação de quatro edifícios de traça tradicional – é o primeiro projeto residencial “a ser qualificado para a Saúde em Portugal pela Nova Medical School da Universidade NOVA de Lisboa”, diz Pedro Vicente, administrador da Habitat Invest.

O edifício, da Avenida Duque de Loulé, vai incorporar normas que visam promover a saúde de residentes e visitantes. “Antes da pandemia, pouco nos preocupávamos com a circulação dentro dos edifícios, mas agora é preciso pensar como se vai circular no interior das áreas comuns. Por exemplo, a necessidade de entrar por um local e sair por outro. As ferramentas da Nova vão ser aplicadas no reglamento do condomínio e definir regras que estão orientadas para a proteção e segurança das pessoas nestas questões pandémicas. Hoje, temos a Covid-19, amanhã poderá ser outra pandemia qualquer”, aponta Pedro Vicente.

Com o término das obras previsto para o próximo mês, o balanço da comercialização do Duque 70 não poderia ser melhor, tendo em conta o momento que o mundo atravessa: 80% do condomínio está vendido, maioritariamente a portugueses e brasileiros.

“Não nos podemos queixar. É um percurso muito melhor do que esperávamos nestes tempos que estamos a viver e só vem provar a vitalidade do mercado”, acentua o responsável da Habitat, realçando que, “apesar das bombas lançadas ao Alojamento Local e aos vistos gold – os habituais bodes expiatórios dos valores altos das casas –, os preços continuam a resistir a descidas”.

#### PREÇOS EM ALTA

Para Jorge Costa, da Quintela e Penávia, a oferta insuficiente de imóveis nas zonas centrais da cidade, criando pressão



em alta para o que está em venda, e os elevados custos de construção contribuem para essa manutenção dos preços.

“Há um tema que é importante abordar e que assenta nos atrasos na construção, provocados por uma ineficiência municipal. Estamos a falar em tempos de licenciamento, de aprovação de projetos de arquitetura, muito para além do que é normal. Projetos de arquitetura que deveriam ser aprovados em 90 dias e que, por vezes, levam mais de um ano... Qualquer plano de negócios que seja feito define encargos e receitas, mas claro que, quando o tempo para a concretização do projeto é excedido em 300 ou 400%, por parte da antarquia, tudo isso acaba por afetar as contas”, sublinha o responsável.

Outro fator que tem contribuído para os valores elevados das casas está relacionado com o custo de construção. “Temos conhecimento de algumas construtoras que dão orçamentos válidos apenas por 15 dias, com sucessivas revisões quinzenais. Há, neste momento, projetos que efetivamente pararam porque as construtoras a quais foram adjudicados os trabalhos não têm como

#### VANGUARD ULTRALUXO

A Vanguard Properties vai avançar este ano com a construção de uma casa singular na Lapa, com uma área de mais de dois mil m<sup>2</sup> (foto de cima), no antigo palacete onde em tempos funcionou o Museu da Rádio da RDP, a antiga Emissora Nacional. Com piscinas interior e exterior, spa e uma panóplia vasta de luxos, esta será a moradia mais cara à venda na capital – 30 milhões de euros. Para carteiras abonadas mas não tenso, está também prestes a iniciar de raiz outro novo projeto na Graça, os Terracos do Monte, com 15 apartamentos e preços entre os dois e os sete milhões de euros (foto de baixo).

## VANGUARD PROPERTIES: METADE DA CAPACIDADE DA TORRE INFINITY JÁ VENDIDA

Por Construir a 28 de Janeiro de 2021



A Vanguard Properties vendeu cerca de 50% dos 196 apartamentos da Infinity, sendo que 80% dos clientes são portugueses. As maiores tipologias (T6 e T6 Duplex) já encontram na sua maioria vendidas. A construção do projecto, que representa um investimento de 90 milhões de euros, teve início em Dezembro de 2019 e estará concluída no Verão de 2022.

A partir de 1 de fevereiro será lançada a próxima fase de comercialização com os preços dos apartamentos a variar entre os 285 mil euros para um T0 e os 4,7 milhões de euros para um T6 Duplex.

A Infinity, situada em Campolide, terá 26 pisos acima do solo e 196 apartamentos com tipologias de T0 a T6 Duplex e 329 lugares de estacionamento, sendo o maior projecto residencial de Lisboa. A arquitectura é da responsabilidade do atelier Saraiva + Associados;

<https://construir.pt/2021/01/28/vanguard-properties-metade-da-capacidade-da-torre-infinity-ja-vendida/>

## 50% da Torre Infinity já está vendida



A Vanguard Properties vendeu cerca de 50% dos 196 apartamentos da Infinity, sendo que 80% dos clientes são portugueses. As maiores tipologias (T6 e T6 Duplex) já encontram na sua maioria vendidas. A construção do projecto, que representa um investimento de 90 milhões de euros, teve início em Dezembro de 2019 e estará concluída no Verão de 2022.

A partir de 1 de Fevereiro será lançada a próxima fase de comercialização com os preços dos apartamentos a variar entre os 285.000 euros para um T0 e os 4.680.000 euros para um T6 Duplex.



Casa do Passadiço.

A Infinity, situada em Campolide, terá 26 pisos acima do solo e 196 apartamentos com tipologias de T0 a T6 Duplex e 329 lugares de estacionamento, sendo o maior projecto residencial de Lisboa. A arquitectura é da responsabilidade do atelier Saraiva + Associados, apresenta uma implantação concêntrica, composta por três "álas" ligadas a um núcleo central, sendo que cada uma terá uma designação e organização tipológica própria: River, Nature e City. Alguns apartamentos em duplex disporão de terraços com duplo pé-direito, ajardinados. O design de interiores das áreas comuns do projecto esteve a cargo da prestigiada



HABITAÇÃO

## Vanguard investe €25 milhões em 86 apartamentos



Empresa do milionário francês Claude Berda estreia-se em Lisboa **fora do segmento de luxo**

HELDER C. MARTINS

A Vanguard Properties escolheu a zona oriental de Lisboa para investir €25 milhões na construção de 86 apartamentos destinados a um segmento fora do segmento de luxo que é a imagem de marca tradicional da empresa do francês Claude Berda, um dos maiores investidores estrangeiros em Portugal.

Situado num terreno onde esteve instalada a antiga fábrica da Air Liquide, na Avenida Marechal Gomes da Costa, em Lisboa, o Riverbank é um projeto residencial com uma pequena componente de comércio e serviços.

“O investimento na compra do terreno com cerca de um hectare e na construção ronda os €25 milhões”, afirma ao Expresso, José Cardoso Botelho. O diretor-geral da Vanguard adianta que espera começar as obras de loteamento ainda no primeiro semestre deste ano. “A construção deverá arrancar em 2022 de modo a todo projeto estar concluído em finais de 2023”, acrescenta.

## HABITAÇÃO

# Vanguard investe €25 milhões em 86 apartamentos

Empresa do milionário francês Claude Berda estreia-se em Lisboa fora do segmento de luxo

HELDER C. MARTINS

A Vanguard Properties escolheu a zona oriental de Lisboa para investir €25 milhões na construção de 86 apartamentos destinados a um segmento fora do segmento de luxo que é a imagem de marca tradicional da empresa do francês Claude Berda, um dos maiores investidores estrangeiros em Portugal.

Situado num terreno onde esteve instalada a antiga fábrica da Air Liquide, na Avenida Marechal Gomes da Costa, em Lisboa, o Riverbank é um projeto residencial com uma pequena componente de comércio e serviços.

"O investimento na compra do terreno com cerca de um hectare e na construção ronda

os €25 milhões", afirma ao Expresso, José Cardoso Botelho. O diretor-geral da Vanguard adianta que espera começar as obras de loteamento ainda no primeiro semestre deste ano. "A construção deverá arrancar em 2022 de modo a todo projeto estar concluído em finais de 2023", acrescenta.

O projeto contempla a construção de três edifícios, um com nove andares e os outros dois com três pisos cada um. As tipologias propostas vão do T1 aos T3, com áreas compreendidas entre os 60 e os 130 metros quadrados. Quanto a preços dos apartamentos, Cardoso Botelho adianta que deverão ficar entre os €200 mil e os €550 mil, considerando um preço médio entre os €3500 e os €4500 por metro quadrado, em par-



Imagem 3D da vista a partir da Rua de Vila Alferes Chamusca. FOTODIA

te dependente da celeridade do licenciamento. O Riverbank contempla ainda a possibilidade de alojar um pequeno supermercado e tem cerca de 150 lugares de estacionamento nas caves dos três edifícios.

### Requalificação do espaço público

"O Riverbank é mais do que a construção de três edifícios. Vai ficar numa zona de transição entre uma antiga área industrial e uma nova área de habitação, comércio e serviços, onde a intervenção levada a cabo pela Vanguard vai dar origem a um espaço público requalificado", explica Miguel Saraiva, autor do projeto de arquitetura. "O jardim funcionará como charneira entre o

projeto e a sua envolvente", acrescenta.

Promotor e arquiteto salientam a grande preocupação de utilizar materiais que permitam baixos custos de manutenção. "Na fachada, usamos pela primeira vez tijolo num edifício com grande escala que se mistura com grandes varandas em betão aparente na direção do rio Tejo", exemplifica Saraiva.

"É a nossa primeira tentativa de fazer um projeto para o mercado médio-alto, um segmento diferente dos que tradicionalmente fazemos", diz o responsável, que conta no portefólio da empresa com o Castilho 203, onde fica o apartamento de Cristiano Ronaldo, a moradia mais cara de Lisboa ou os megaprojetos da Comporta, entre outros.

"Considerámos que a localização era boa para fazer um projeto com estas características, tirando partido da vista sobre o estuário do Tejo", afirma. Cardoso Botelho lembra que a zona oriental da cidade está a ser requalificada e dá como exemplos o Jardim de Braço de Prata, a construção da primeira escola internacional de língua inglesa — um investimento de €50 milhões do grupo Martinhal — ou a renovação das

**Para o promotor, licenciamento e impostos são óbvios a ter casas a preços mais baixos**

antigas instalações da Batista Russo, entre outros.

Cardoso Botelho salienta que a Vanguard gostaria de repetir projetos como o Riverbank noutras zonas da capital, aproveitando um pouco a experiência que a empresa tem na Suíça, onde a maior fatia dos empreendimentos em carteira se destinam à classe média local.

### Replicar noutras zonas

"É a nossa primeira experiência e gostaríamos de a replicar em Lisboa, desde que haja celeridade nos processos de licenciamento. Queremos investir mais neste segmento", salienta.

Segundo o responsável, o grande desafio é encontrar terrenos em Lisboa com uma boa localização e com preço adequado para este tipo de oferta e obter um licenciamento "atempado" para conseguir colocar o imóvel no mercado a um preço atrativo.

"Neste projeto, o tempo que esperamos de licenciamento é de quatro anos, o que nos parece excessivo porque encarece o projeto e aumenta o risco de qualquer operação de financiamento", afirma.

A semelhança da generalidade dos promotores imobiliários, a Vanguard considera que um dos maiores óbices a ter casas a preços mais baixos é o licenciamento. O outro são os impostos. "Em termos médios, cerca de 40% do custo de um apartamento são impostos e taxas, diz Cardoso Botelho, referindo-se ao IML, IMT, à taxa de 23% de IVA na construção — que representa cerca de metade do custo do terreno, entre outros.

hcmartins@expresso.impressao.pt

## Comporta: “Esperamos ter no final do ano os primeiros produtos para anunciar a comercialização”

José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties, diz que “a procura pela Comporta está a intensificar-se a cada dia”.



Obras a decorrer no projeto Torre, no concelho de Alcácer do Sal / Vanguard Properties

O processo de compra dos ativos imobiliários da **Herdade da Comporta** foi atribulado, tendo o negócio ficado fechado, em novembro de 2019, por 157,526 milhões de euros. Trata-se de um megaprojeto do consórcio formado pela **Vanguard Properties (VP)** e pela **Amorim Luxury (AL)** que “vai ser um enorme sucesso”, diz ao [idealista/news](#) **José Cardoso Botelho**, Managing Director da promotora imobiliária. “Esperamos começar a ter no final do ano os primeiros produtos para anunciar a comercialização”, conta.



José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties / Vanguard Properties

“Temos **dois grandes lotes, um chamado Torre**, no concelho de Alcácer do Sal, em que as obras de infraestruturas começaram na primeira semana de dezembro. A obra foi atribuída ao grupo DST e estão a decorrer em força. Depois, dia 5 de janeiro, adjudicámos também à DST a obra do **Dunas**, que é um projeto situado em Grândola, no Carvalhal. Ou seja, temos as duas obras a avançar em força na área da pré-esutura. No caso do Dunas retomámos a reconstrução do campo de golfe, que tinha nove nove buracos feitos, portanto está de acordo com o planeamento. **Estamos a avançar de forma muito, muito rápida**”, adianta José Cardoso Botelho.

## Vanguard Properties: "Apesar da pandemia os resultados continuam a ser muito positivos"

José Cardoso Botelho, Managing Director da Vanguard Properties, diz que "os portugueses estão novamente compradores" de casas.



<https://www.idealista.pt/news/financas/investimentos/2021/02/04/46161-vanguard-properties-apesar-da-pandemia-os-resultados-continuam-a-ser-muito-positivos>

## Os projetos da Vanguard Properties à lupa: mexicanos e norte-americanos atentos ao luxo

Lapa One e Terraços do Monte, em Lisboa, foram os últimos projetos anunciados pela promotora imobiliária, que continua a investir no país.



Terraços do Monte, na Graça, em Lisboa / Vanguard Properties

A **Vanguard Properties (VP)** começou a fazer as primeiras aquisições de imóveis em Portugal em 2016, e desde então foi sempre a somar, sendo atualmente umas das promotoras imobiliárias mais ativas no mercado nacional. Um dos primeiros projetos que adquiriu encontra-se na Graça, em Lisboa, onde vai nascer o **Terraços do Monte**, que a empresa pretende que seja um edifício "super premium", uma espécie de "nova versão do **Castilho 203**". Sobre este projeto, **José Cardoso Botelho**, Managing Director da VP, diz, em **entrevista ao idealista/news**, que terá 15 apartamentos, menos que o inicialmente previsto, bem como "duas penthouses excecionais". O responsável adianta, ainda, que neste segmento mais alto a VP tem recebido manifestações de interesse de mercados completamente novos, nomeadamente oriundos do **México** e dos **EUA**.

Relativamente ao **Castilho 203**, que se tornou "famoso" (também) por ser lá que se encontra o apartamento mais caro de Portugal – terá sido comprado por **Cristiano Ronaldo** –, o gestor revela que está **100% vendido**. "A obra está praticamente terminada, estamos a fazer apenas pequenos ajustes, de reparações, nos interiores. A licença de utilização já foi emitida e estamos a dias de acabar a decoração das zonas comuns".

A **Torre Infinity**, que está a atrair muitos compradores portugueses, está a nascer em Campolide, no centro de Lisboa, e estará concluída em 2022. Mais avançada está a **A'Tower, nas Amoreiras**, adianta: "Temos cerca de 65% das vendas já subscritas [são 34 apartamentos]. A obra está prevista para terminar em junho, julho deste ano e prevemos até final do ano ter 100% unidades vendidas".

# Diário de Notícias

www.dn.pt | Domingo 14.3.2021 | Ano 157º | Nº 955 180 | €1,70 | Diretor geral editorial Domingos de Andrade | Diretora Rosália Amorim | Diretor adjunto Leovigildo Paulo Ferreira | Subdiretora Joana Petiz

## VENDA DE CASAS DE LUXO EM LISBOA IMUNE À CRISE

**IMOBILIÁRIO** Há *penthouses* a mais de 5 milhões de euros, prédios totalmente vendidos antes de estarem concluídos e mais de 200 projetos residenciais *premium* em carteira. E os preços ainda vão subir.

PÁGS. 20-21



Missas digitais vieram para ficar, mas nada substitui presença nas confissões religiosas

PÁGS. 12-13

Entrevista a **Luis Rosa:** "Foi um erro político tremendo mudar Joana Marques Vidal"

PÁG. 8

**Dr.ª Camila,** a médica que todos os dias fala com as famílias dos doentes internados com covid

PÁGS. 4 A 6

Espanhóis e chineses ganham peso na EDP com Conselho de Supervisão mais magro

PÁG. 19

**Alfredo Casimiro** Um vendedor desde pequenino que agora arrisca a pele na Groundforce

PÁG. 10



Paulo, José e Jorge: os treinadores de ouro que formam atletas campeões

PÁGS. 14-15

HOJE GRÁTIS



DEPOIMENTOS DE HENRIQUE LEÃO, NUNO CRATO E MARÇAL ORILLO

A Matemática pode ajudar a melhorar o mundo

PÁGS. 14-15

PASSATEMPO  
DIA DO PAI

Conhece um livro de sessão para 4 pessoas para o hotel Vila Galé (para acabar até 29 de dezembro)? Participe em dn.pt



# Oluxo não tem preço e a pandemia não contagia a procura de casas excecionais em Lisboa

**IMOBILIÁRIO** Vendem-se *penthouses* a mais de 5 milhões, há prédios totalmente vendidos antes de estarem concluídos e mais de 200 projetos residenciais de luxo em carteira. E os preços ainda vão subir.

TEXTO SÓNIA SANTOS PEREIRA

A Vanguard Properties, promotora imobiliária do milénio francês Claudio Berda - que detém o projeto da Comporta com o grupo Amorim - está a licenciar mais dois projetos *prime* em Lisboa. O Terraços do Monte, na Graça, promete ser o mais luxuoso edifício contemporâneo da capital. Na Lapa, quer recuperar um palácio do século XIX e criar a residência mais exclusiva da cidade. No entanto, está a comercializar três empreendimentos também para o segmento *alvo* e com todo o sucesso. E que a pandemia não travou o interesse de nacionais e estrangeiros por imóveis *premium* em Lisboa. Os atributos mantêm-se inatenuáveis e a procura continua a superar a oferta. Com isto, os preços apresentam-se resilientes.

Dados fornecidos ao DN/Diário Vivo pela Confidencial Imobiliário (CI) revelam que no ano passado foram aprovados 110 projetos residenciais nas freguesias mais exclusivas de Lisboa, num total de 275 licenciamentos que obtiveram luz verde para serem construídos na cidade, e foram submetidos a licenciamento mais 159 empreendimentos nessas zonas, para um total de 397. Os promotores mostram confiança no mercado e o valor do investimento não parece assustar os compradores.

Na Mésericórdia, o preço por metro quadrado atingiu, em 2020, os 9577 euros - o mais alto na capital, aponta a CI. Santa Maria Maior foi a segunda no *ranking* das zonas mais caras, com um *m<sup>2</sup>* a valer 9154 euros, segundo os Santos Amorim, com um preço de 8817 euros.

Segundo Patrícia Barão, responsável pelo departamento residencial da ILL, regista-se atualmente "alguma estabilização de preços" nos imóveis *prime*, com raras exceções, uma subida espelhetada pela procura. Miguel Poisson, CEO da imobiliária de luxo Sotheby's Portugal, concorda que "não há sinais de quebra", mas de "estabilidade". O *The Wealth Report 2021* da consultora britânica Knight Frank, divulgado na última semana, destaca que Lisboa é uma das poucas cidades do mundo em que o efeito da pandemia não se fará sentir no segmento de luxo, prevendo uma subida de 4% no preço das casas.

Este optimismo contagia os promotores. A Round Hill Capital e a TPG Real Estate Partners estão a desenvolver o projeto Lumino Campo Pequeno, um investimento de 150 milhões de euros que integra a construção de 300 apartamentos, onde o preço mínimo por uma casa está fixado em 330 mil euros. Nada que deturpe os compradores, já que a primeira fase do empreendimento 97 unidades (entre T1 e T4) já tem uma taxa de reserva de 70%. A Round Hill adianta mesmo que este projeto é "um sinal do compromisso no investimento a longo prazo em Portugal", porque identifica "fundamentos de investimento através nas classes de ativos" em que atua.

A Infinity Tower, projeto a cargo da Vanguard e o qual em 30 milhões e com assinatura do arquiteto Miguel Sanvalva, já assegurou a colocação de 55% dos 195 apartamentos do empreendimento junto de portugueses, sul-africanos, britânicos, brasileiros, norte-americanos e até



269

**Investimento**  
No ano passado, foram licenciados 110 projetos imobiliários nas freguesias mais exclusivas de Lisboa. E entraram mais 159 para licenciamento.

clientes de Hong Kong, revela o CEO, José Cardoso Botelho. Os preços dos apartamentos neste edifício, que reúne um conjunto de comodidades *prime*, como piscina interior e exterior, ginásio, SPA e sala de cinema, entre outros, vão desde os 300 mil aos 5,2 milhões de euros. No ano passado, a ILL mediu a venda de uma *penthouse* T3 na Infinity - os apartamentos na cobertura da torre têm um preço entre 4,3 e 5,2 milhões de euros. Num formato mais exclusivo, o projeto Casilho 203, investimento

de 30 milhões também a cargo da Vanguard, já está tomado a 90%. Neste empreendimento de 19 apartamentos T2 e T3, com um conjunto de *amenities* de luxo e onde se destaca uma *penthouse* com piscina privada, os preços oscilam entre os 10 mil e os 30 mil euros *m<sup>2</sup>*. Segundo Cardoso Botelho, as residências atraíram compradores portugueses, britânicos, sul-africanos e brasileiros. Patrícia Barão sublinha que a oferta responde à procura. São projetos que se dirigem para um



À esquerda, o Lumino Campo Pequeno, cuja primeira fase foi concluída no segundo semestre de 2022, com 97 apartamentos de um total de 300. Em cima, o The Heights Cascais vendeu uma *penthouse* T4 por mais de 2,7 milhões.

segmento específico, em que os clientes procuram peças "únicas" e com pouca repetição, é um nicho de mercado, com uma dinâmica de vendas mais lenta, porque são clientes que não se importam de pagar um preço mais elevado, mas querem todas as garantias de qualidade na sua aquisição", diz. Com 28 apartamentos disponíveis, o A Tower, da promotora de Claude Berda, já está tomado em mais de 65%. Já a Vic Properties acaba de anunciar que terminou as obras do Riverside, projeto assina-

do pelo arquiteto italiano Renzo Piano e cujas casas que já estavam totalmente vendidas ainda antes da conclusão. **A incerteza dos preços** Segundo Ricardo Guimarães, diretor da CI, "o mercado apresenta um dos segmentos mais orientados para compradores internacionais e por isso foi um dos mais impactados pelas restrições na mobilidade impostas pela pandemia. Como resultado, no primeiro trimestre de 2020, os preços neste segmento em



À esquerda, a Infinity Tower, Campelide, da Vanguard Properties (195 casas, de T0 a T6, com preços a começar nos 300 mil euros). Acima, o República 95, que tem já todos os apartamentos vendidos ou reservados.

Lisboa sustentaram os níveis de final de 2019, acima dos 7 mil euros o metro quadrado, mais ao longo do ano penduram fidej. No centro histórico da capital registou-se uma quebra de 14,4% no segundo semestre de 2020 face à primeira metade do ano. Os tempos que agora vivemos trazem incertezas e incógnitas ao mercado imobiliário, diz Ricardo Guimarães. "Vai ser difícil manter os níveis de atividade pré-covid, num contexto que volta a ser de deflação global", como no primeiro trimestre do ano marcado por um novo confinamento por novas restrições às viagens. Ainda assim, Patrícia Barão lembra que "o mercado de luxo foi e será sempre o menos impactado por crises pandémicas" e por isso espera para este ano "um aumento do número de transações, especialmente internacionais", logo que a circulação das pessoas regressar à normalidade. Um pouco à semelhança do que sucedeu no ano passado.

Como recorda, o mercado abrandou com o confinamento imposto no segundo trimestre de 2020, travando um início do ano que apresentava melhor comportamento de sempre. "A partir de verão, voltámos a sentir aumento na procura e, desde então, notou-se um regresso paulatino do mercado", sublinha. Em 2020, a ILL vendeu imóveis a clientes de 44 nacionalidades. Já, no entanto, novas dinâmicas, refere a consultora. A procura está mais afluxo nas zonas centrais e localizadas de Lisboa, enquanto nas emblematizadas turísticas e com restrições ao alojamento local apresentam-se tendências mais baixas de investimento.

**Todas as qualidades**

A vedada, diz Miguel Poisson, é que Lisboa mantenha todos os seus atributos. Acgil, como o *park*, distingue-se pela segurança, bom clima, serviço público de saúde - que não saiu abalado apesar do stress de janeiro/fevereiro - qualidade de ensino, boas infraestruturas, estabi-

lidade política. E todos estes perseguidos vão permitir "progressivamente a recuperação", até porque Lisboa foi ainda há dois anos considerada a melhor cidade europeia para investir em imobiliário. E, como cenário ao cimo do bico, continua a ter preços bastante abaixo das capitais estrangeiras". Cardoso Botelho também não tem dúvidas: Lisboa, como a generalidade do país, "é ainda muito compestiva e tem grande potencial para crescer". Poisson recorda ainda que o investimento imobiliário continua a ser um abrigo. "Atos muito sólidos garantem boas rentabilidades de risco reduzido", sublinha, lembrando que as aplicações financeiras não estão ativas e a bolsa tem comportamentos muito voláteis.

"O preço médio da habitação de luxo em Lisboa tem ainda muito espaço para crescer", diz Jorge Costa, diretor de empreendimentos da Quintela Penalva/Knight Frank. Até porque a cidade é estruturalmente pequena e a capacidade construtiva é finita, o que torna o produto imobiliário um bom investimento. Numa perspetiva que a oferta se vai automatizar, a procura será sempre maior do que o produto disponível e os preços continuarão a subir neste *target*, defende.

Mas uma casa de luxo não se limita a um preço bonito. Os compradores querem investimento localizações reconhecidas, qualidade de construção e materiais, áreas maiores, estacionamento privativo e tendências mais entre as tipologias T0 e T6.

**44 Nacionalidades**  
A consultora ILL vendeu, em 2020, imóveis a clientes de 44 nacionalidades diferentes, com destaque para os brasileiros, franceses, chineses e ingleses.

2,7 milhões

**The Heights Cascais**  
Neste edifício, uma *penthouse* T4 com 260 metros quadrados e um terraço de 170 metros quadrados custa mais de 2,7 milhões de euros.

90 milhões

**Aposta** A Vanguard está a realizar um investimento de 90 milhões no Infinity Tower, em Campelide. Este empreendimento conta com 195 apartamentos entre as tipologias T0 e T6.

## O luxo não tem preço e a pandemia não contagia a procura de casas excepcionais

Vendem-se *penthouses* a mais de 5 milhões, há prédios totalmente vendidos antes de estarem concluídos e mais de 200 projetos residenciais de luxo em carteira. E os preços ainda vão subir.



A Infinity Tower, Campolide, da Vanguard Properties (195 casas, de T0 a T6, com preços a começar nos 300 mil euros)

**A** Vanguard Properties, promotora imobiliária do milionário francês Claude Berda - que detém o projeto da Comporta com o grupo Amorim -, está a licenciar mais dois projetos prime em Lisboa. O Terraços do Monte, na Graça, promete ser o mais luxuoso edifício contemporâneo da capital. Na Lapa, quer recuperar um palacete do século XIX e criar a residência mais exclusiva da cidade. No entanto, está a comercializar três empreendimentos também para o segmento alto e com todo o sucesso. É que a pandemia não travou o interesse de nacionais e estrangeiros por imóveis premium em Lisboa. Os atributos mantêm-se intocáveis e a procura continua a superar a oferta. Com isto, os preços apresentam-se resilientes.

Dados fornecidos ao DN/Dinheiro Vivo pela Confidencial Imobiliário (CI) revelam que no ano passado foram aprovados 110 projetos residenciais nas freguesias mais exclusivas de Lisboa, num total de 275 licenciamentos que obtiveram luz verde para serem construídos na cidade, e foram submetidos a licenciamento mais 159 empreendimentos nessas zonas, para um total de 397. Os promotores mostram confiança no mercado e o valor do investimento não parece assustar os compradores.



## Venda de casas de luxo em Lisboa passa ao lado da crise

Vendem-se *penthouses* a mais de 5 milhões, há prédios totalmente vendidos antes de estarem concluídos e mais de 200 projetos residenciais de luxo em carteira. E os preços ainda vão subir.



A Infinity Tower, Campolide, da Vanguard Properties (195 casas, de T0 a T6, com preços a começar nos 300 mil euros)

**A** Vanguard Properties, promotora imobiliária do milionário francês Claude Berda – que detém o projeto da Comporta com o grupo Amorim –, está a licenciar mais dois projetos prime em Lisboa. O Terraços do Monte, na Graça, promete ser o mais luxuoso edifício contemporâneo da capital. Na Lapa, quer recuperar um palacete do século XIX e criar a residência mais exclusiva da cidade. No entanto, está a comercializar três empreendimentos também para o segmento alto e com todo o sucesso. É que a pandemia não travou o interesse de nacionais e estrangeiros por imóveis premium em Lisboa. Os atributos mantêm-se intocáveis e a procura continua a superar a oferta. Com isto, os preços apresentam-se resilientes.

Dados fornecidos ao Dinheiro Vivo pela Confidencial Imobiliário (CI) revelam que no ano passado foram aprovados 110 projetos residenciais nas freguesias mais exclusivas de Lisboa, num total de 275 licenciamentos que obtiveram luz verde para serem construídos na cidade, e foram submetidos a licenciamento mais 159 empreendimentos nessas zonas, para um total de 397. Os promotores mostram confiança no mercado e o valor do investimento não parece assustar os compradores.

Na Misericórdia, o preço por metro quadrado atingiu, em 2020, os 9675 euros – o mais alto na capital, aponta a CI. Santa Maria Maior foi a segunda no ranking das zonas mais caras, com o m2 a valer 9154 euros, seguindo-se Santo António, com um preço de 8917 euros.



**A**

As badaladas do sino da igreja marcam a passagem das horas, mas Rita Fazenda, 41 anos, já nem dá conta de o tempo passar. Editora no Grupo Leya, Rita queria sair da confusão do centro de Lisboa, mas sem ficar totalmente isolada, mantendo uma rede de amigos na vizinhança. Uma resolução tomada na passagem de ano de 2019. "Sentia-me presa, a viver numa caixa de sapatos, com pouco espaço e sem zonas verdes por perto", diz. Aleitjana do Redondo, assim que pôde, aos 17 anos, mudou-se para a capital. "Sempre sonhei com uma vida cidadina. Mas, agora, percebi que posso fazer o mesmo sem ter de viver numa grande cidade."

À beira da Estrada Municipal 549, a sua casa é a única com vedação de madeira. Rita Fazenda trocou um T2 arrendado, com uma boa cozinha mas quartos escosnos, num prédio antigo de Campolide, por uma casa térrea com zona exterior, divididas por 200 m<sup>2</sup>, no Zambujal, aldeia a cinco minutos de Mafra e da Ericeira. Em Lisboa, apesar de ter por perto farmácia, café, centro comercial ou supermercado – o que lhe permitia fazer uma vida de bairro a pé –, como trabalhava em Alfragide, era obrigada a andar de carro.

Depois de terminar o contrato de arrendamento (que já rondava os 700 euros mensais) e vender uma casa própria no Parque das Nações, pôs-se a pesquisar, primeiro em Palmela, onde tinha amigos, virando-se depois para a região saloia de Mafra, onde mora uma grande amiga. "Não queria um aparta-



**FAMÍLIA MELO FARIA**

**MENOS TRÂNSITO,  
MAIS AR LIVRE**

Ana Melo e Duarte Faria estão prestes a mudar-se com os dois filhos, Pedro e Clara, para uma moradia em Azeitão. São 170 m<sup>2</sup> no interior, mais 30 de garagem e 60 de exterior, numa vivenda com quatro quartos, três casas de banho, cozinha aberta, sala com lareira e deck exterior com *barbecue*. O rés do chão com um pequenino quintal onde moravam, um T2 com 67 m<sup>2</sup> em São Domingos de Rana, Cascais, tornou-se pequeno com os quatro em casa. Fazer caminhadas e andar de bicicleta são atividades a que querem passar a dedicar-se.

mento, só uma casa com área exterior e um quarto para hóspedes. Nada novo, mas simples", elenca. "Foi um negócio justo feito pelo valor da avaliação."

Além dos dois quartos no piso térreo, Rita ganhou o sótão, onde fez mais dois quartos. Agora, só falta delinear o que fazer no exterior: se um telheiro, se um deck com mesa e cadeiras para futuros e autorizados convívios. À horta, essa, já dá legumes, como alfaces, couves, salsa, coentros e, em breve, tomate-cereja e pimentos padrón.

Em maio, Rita Fazenda assinala um ano de nova vida, seja pelo teletrabalho – que veio para ficar, permitindo-lhe trabalhar no rebolado à porta de casa –, seja pela tranquilidade e ar puro. "O pôr do sol aqui é lindo". Mesmo com a pandemia, Rita já experimentou a vida social da região e em poucos minutos está em Mafra ou na Ericeira, onde vai à praia, jantar fora ou beber um copo com os amigos.

**APETÊNCIA POR MORADIAS**

Os longos períodos passados em casa, ditados pela pandemia, estão a le-



**VANGUARD PROPERTIES**

**UMA QUINTA NA COMPORTA**

A Comporta está na moda e não é de hoje. No último ano, a Vanguard Properties vendeu, num ápice, as 40 quintas de luxo do Muda Reserve, projeto que está a nascer junto à aldeia da Muda. Os preços situam-se entre 1,7 e 4 milhões de euros. Segue-se agora a nova fase que vai incluir cerca de 175 moradias. Os preços deverão variar entre 775 mil euros e 1,75 milhões de euros.

var muitos portugueses a repensar o seu espaço habitacional. O que falta a muitos que vivem em apartamentos é uma área exterior aprazível que ajude a suavizar os confinamentos.

Do sonho à realidade pode estar aumentado milhares de euros, mas a procura de moradias disparou nos sites imobiliários. No portal Imovirtual, por exemplo, fez-se uma análise das pesquisas por tipologias de imóveis entre 2019 e 2020, e o resultado não poderia ser mais conclusivo: as buscas por moradias dispararam para o dobro (de 10,5% para 24,2%, o que representa 55 milhões de visualizações); os terrenos seguiram a mesma tendência (de 10,5% para 21,2%, com 6,5 milhões de pesquisas), tal como as quintas (de 17,4% para 34,8%, com 4,9 milhões de visualizações).

O mercado já começa a dar mostras dessa reflexão. No grupo Remax, por exemplo, só entre janeiro e dezembro de 2020, foram concretizadas cerca de 6 937 transações imobiliárias de moradias em negócios de compra e venda, uma média de 19 vivendas por

dia. "Nesse aspeto, houve uma mudança radical de comportamentos. As pessoas ficaram confinadas e aperceberam-se de que precisavam de fazer melhorias nas casas ou até de algo diferente. Por isso, não é de estranhar que tenha aumentado brutalmente a procura de moradias ou de casas com varandas grandes, terraços e jardins. Estamos a falar de um aumento de cerca de 30 por cento. Inclusive, aumentou a procura de terrenos pequenos, de 250 ou 300 m<sup>2</sup>, quando antes isso era algo menos frequente", diz Beatriz Rubio, CEO da Remax, em entrevista recente à VISÃO. Enquanto os preços dos apartamentos dos centros de Lisboa e Porto se mantêm (e até sobem), mesmo durante a pandemia, os seus habitantes começam a olhar para os arredores ou mesmo mais para o interior, uma tendência que o teletrabalho veio facilitar. Assim aconteceu com Ana Melo e Duarte Faria.

Ao fim de oito anos, o rés do chão com um pequenino quintal, um T2 com 67 m<sup>2</sup>, tornou-se acanhado para o casal, mais os filhos, Pedro e Clara, de 10 e 6

**NO PORTAL IMOVIRTUAL, AS BUSCAS POR MORADIAS, TERRENOS E QUINTAS DISPARARAM PARA O DOBRO**

## A nova cara da velha Lisboa: Os projetos que vão mudar a face da capital



O Quarteirão do Rossio, que integrou a emblemática pastelaria Suíça e a Casa da Sorte, é um dos projetos mais importantes da Baixa Pombalina e deverá estar pronto em 2023 Foto DR.

### Casa na Lapa por 30 milhões

Na mesma sintonia está a Vanguard Properties, do multimilionário francês Claude Berda, que continua somar projetos, entre os quais a Herdade da Comporta e o Castilho 203, cuja *penthouse* foi comprada por Cristiano Ronaldo por mais de sete milhões.

As mais recentes novidades da Vanguard na capital assentam em dois empreendimentos – um de construção de raiz, na Graça, com 15 apartamentos, todos eles com uma vista aberta sobre a cidade e um outro na Lapa, bastante singular uma vez que se trata de uma só propriedade com mais de 2.600 m<sup>2</sup>.

Esta propriedade, o Lapa One, integra um palacete reabilitado com cinco suites, sala de cinema, SPA, biblioteca, piscina interior e exterior, entre outros luxos, e ainda dois apartamentos para hóspedes ligados à casa principal. “É uma casa como as que se fazem em Londres, para quem está habituado a espaços enormes e não tem problemas de dinheiro... Queremos construir a melhor casa da Lapa, ou até mesmo de Lisboa”, resume José Botelho, administrador da Vanguard Properties e braço direito de Berda, acrescentando que a construção vai arrancar em outubro. À venda por 30 milhões, o valor justifica uma abordagem diferente para a venda. “Vamos criar a figura de embaixadores da marca e são essas pessoas que irão dar a conhecer o projeto junto de uma clientela selecionada de várias geografias para além de Portugal como o Brasil, África do Sul, França, Turquia, Suíça e Ásia”, adianta José Botelho.



Nos Terraços do Monte, da Vanguard, na Graça, os 28 apartamentos previstos inicialmente foram reconvertidos em apenas 15, com áreas generosas



# globalpress

Communication & PR Consulting

[www.global-press.com](http://www.global-press.com)



OFFICE & SHOWROOM

Av. António Augusto de Aguiar 148 6º  
1050-099 Lisboa | Portugal  
(+351) 213 944 020  
[gp@global-press.com](mailto:gp@global-press.com)