



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-

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

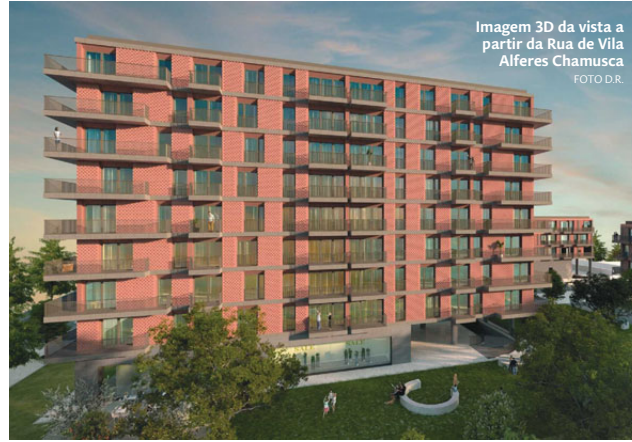
“O Riverbank é mais do que a construção de três edifícios. Vai ficar numa zona de transição entre uma antiga área industrial e uma nova área de habitação, comércio e serviços, onde a intervenção levada a cabo pela Vanguard vai dar origem a um espaço público requalificado”, explica Miguel Saraiva, autor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

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



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 “atemperado” 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.

À 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 IMI, IMT, à taxa de 23% de IVA na construção — que representa cerca de metade do custo do terreno, entre outros.

hcmartins@expresso.imprensa.pt

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