

## [Mercado Imobiliário e Turismo Residencial]

### :: “Chegou o momento de reabilitar” ::

Reestruturar, Reabilitar, Regenerar. É esta a política dos três R's que os responsáveis pela Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários pretendem implantar no mercado imobiliário nacional, para já em Lisboa, e no futuro em todo o território. Em entrevista à País Positivo, João Paulo Safara, chief operations officer da Fundbox, explica que a actual saturação do sector será aproveitada pela empresa através da aposta no mercado de arrendamento.

Para maximizar e rentabilizar. Esta é a filosofia da Fundbox que, desde 1992, está implantada no mercado imobiliário nacional, e é detida e controlada pela actual estrutura accionista desde o início de 2003. “A independência, a originalidade e a criação de produtos realmente novos” são as suas principais características, defende João Paulo Safara.

Responsável pela administração em representação dos participantes dos vários fundos de investimento que tem sobre gestão, a Fundbox encontra-se actualmente envolvida em dois grandes projectos: o “Lisboa Século XXI” e o “Santa Casa 2004”.

Apresentado há menos de duas semanas, o “Lisboa Século XXI” tem por missão “rejuvenescer a capital, criando habitações de qualidade a preços acessíveis à classe média”, explica o responsável da sociedade gestora, acrescentando que “chegou o momento de reabilitar, porque chegou-se a um ponto onde a actual saturação do mercado obriga a que se comece a arrendar”.

A ideia do “Lisboa Século XXI” passa por recuperar 500 edifícios do município, ao longo dos oito anos da projecção do fundo, o que corresponde a 10 mil fogos



habitação. “Todas essas casas já existem, apenas vão ser reabilitadas. Não se vai criar construção nova em Lisboa, mas sim permitir que centenas de habitações que estão completamente devolutas possam permitir ter novas pessoas, novos espaços, e tornar algumas zonas mais seguras”.

Até 2013 está previsto atrair-se perto de 15 mil novos moradores, explorando assim um mercado com “grandes potencialidades”. Segundo João Paulo Safara, “um dos público-alvo do arrendamento serão os estudantes que vêm para Lisboa estudar ou trabalhar e que precisam temporariamente de uma habitação. Depois temos as famílias que podem comprar ou arrendar um apartamento”, refere.

Já o Fundo Imobiliário “Santa Casa 2004” é um fundo constituído por subscrição particular, onde a Fundbox é a representante legal competindo-lhe adquirir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, seleccionados a partir do Património da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa. Também neste caso a sociedade gestora mantém a sua filosofia, em consonância com as necessidades do mercado, isto é, “maximizar e rentabilizar e não reabilitar para vender”, confirma.

#### **Novas leis ajudarão a organizar o sector**

Num momento em que as novas regulamentações para o sector imobiliário têm ganho relevo nas discussões políticas, João Paulo Safara mostra-se esperançado que estas venham colocar um pouco mais de ordem ao sector imobiliário.

Nessa perspectiva, a lei de arrendamento vem colmatar uma lacuna do país que ao longo da última década a generalidade da população optou por adquirir casa, recorrendo ao crédito bancário, quando poderia iniciar pelo mercado de arrendamento.

Por outro lado, "esta nova regulamentação é urgentíssima porque não se justifica que um cidadão que arrendou uma casa a uma determinada pessoa ou família, tenha dificuldades em recuperar o imóvel, quando os inquilinos deixam de pagar devido a um qualquer motivo. O arrendatário não consegue recuperar a casa para não gastar valores elevados em advogados e tribunais, e a situação vai-se arrastando", refere.

Outra das críticas do responsável da FundBox prende-se com a existência de pseudo-empresas na área da construção, "que não têm qualquer competência a nível de capacidade económica e financeira, nomeadamente de capitais próprios, a fazer obras de grande porte. Algumas delas nem sequer um empregado têm", argumenta.

A nova lei dos alvarás poderá sim solucionar a questão da concorrência desleal dentro do mercado imobiliário, pois só com "uma supervisão forte, adequada e penalizante para quem não cumpre se pode impedir que os cumpridores saiam prejudicados".

#### **Futuro passa pela expansão para o resto do país**

Em jeito de balanço, João Paulo Safara afirma que a Fundbox teve, em 2004, um ano de sucesso, com o lançamento do "Santa Casa 2004". Quanto a projectos a curto-médio prazo, a Fundbox aposta na continuidade da reabilitação da zona de Lisboa e, nos próximos anos, "gostaríamos de nos estender a outras cidades".

Ideias no sentido de atingir essa meta já existem, estando agora à espera de algumas parcerias e contactos. "São acções na linha de fundo "Lisboa Século XXI", que se devem repetir por todo o país, pois tanto o Porto, Coimbra ou Algarve, precisam de reestruturar, reabilitar, regenerar a sua oferta imobiliária", finaliza. #

## **:: IMOBITUR PORTO 2005 ::**



Vai realizar-se, de 14 a 17 de Abril de 2005, na EXPONOR - Feira Internacional do Porto, a primeira edição do IMOBITUR PORTO 2005 - Salão Ibérico do Mercado Imobiliário e Turismo Residencial.

Organizado pela empresa espanhola PROMEVI - Promociones y Eventos Inmobiliarios em colaboração com a EXPONOR - Feira Internacional do Porto, o IMOBITUR PORTO 2005 pretende servir de instrumento de promoção e imagem para as empresas e organismos que nela participam.

No decorrer do Salão Ibérico, vai realizar-se um Simpósio, com conferências a cargo de importantes técnicos internacionais, onde vão ser abordados temas que, actualmente, inquietam o sector. Se pretender saber mais sobre esta iniciativa consulte o website <http://www.imobitur.exponor.pt>.