

**EXCLUSIVO** A VIDA DE LUXO QUE TRAMOU O JUIZ RANGEL

OS GASTOS EM CASAS E CARROS E O AMIGO ADVOGADO QUE LHE PAGAVA AS DESPESAS



**SALVADOR SOBRAL**  
“SOU PRIVILEGIADO PORQUE JÁ VI O OUTRO LADO, SEI O QUE É ESTAR A MORRER”

**IMOBILIÁRIO**  
COMO SÃO AS CASAS MAIS PROCURADAS POR PORTUGUESES

# VISÃO



## CANCRO AS CÉLULAS QUE CURAM

EM PORTUGAL, JÁ HÁ SEIS DOENTES TRATADOS COM A TERAPIA INOVADORA DE CÉLULAS CAR-T, QUE ESTÁ A ABRIR UM NOVO CAMINHO DE ESPERANÇA

+ COMO FALAR COM UM DOENTE ONCOLÓGICO



IMOBILIÁRIO / DOSSIER

# A CASA DE SONHO DOS PORTUGUESES

Os clientes nacionais estão mais ecológicos e exigentes – o luxo chegou à classe média e já não se dispensam os quartos em suíte ou as cozinhas integradas na sala. A VISÃO Imobiliário ouviu arquitetos e mediadores, designers e promotores para tentar perceber o que estão os portugueses a comprar

Foto: MARISA ANTUNES



**Varanda com vista**  
Uma casa em Lisboa  
do atelier do arquiteto  
João Tiago Aguiar



IMOBILIÁRIO / DOSSIER

# A

As casas de sonho dos portugueses estão mais ecológicas, garantem conforto térmico, têm salas esplanadas e cozinhas integradas, variadas em espaços exteriores, para desfrutar do alpendro português, e contemplam quartos em suíte, casa de banho social e zona de lavandaria. Os clássicos nacionais estão mais informados e exigentes e não abrem mão de portamentos que até há bem pouco tempo eram apenas cidadões pelos estrangeiros. Uma evolução nos habitos e normas portuguesas é revolucionar o projeto imobiliário e a sua construção para a classe média e media-sula.

"Uma das grandes mudanças tem que ver com a questão da sustentabilidade das casas. Até 2008, eram essencialmente os clientes estrangeiros que nos perguntavam sobre a certificação energética. Agora em dia, notamos que há uma maior preocupação dos portugueses (e não só dos mais jovens), menos pela consciência ambiental do que pelo conforto térmico, porque sabem que é sinônimo de poupança", explica Ricardo Sousa, CEO da Century21 Portugal, lembrando o absurdo que é vivermos num dos países mais quentes da Europa e, ao mesmo tempo, um dos que temos maiores taxas de doenças provocadas pelo fogo.

Os accessos ao prédio e a mobilidade dentro da própria habitação são outros fatores que passaram a fazer parte da lista de exigências. "É uma questão que, no passado, ninguém valorizava mas que, hoje, é elevada pelos compradores seniores. E a verdade é que, já está



## COISAS DA TERRA EM NOME DO CONFORTO

a ter impacto em certains portamentos, por exemplo nas casas de banho, em que se estende a abolir as banheiras e a substituir-las pelo duche", reforça ainda o responsável da Century21.

Mas é na cozinha que se regista a maior evolução em relação ao que causou na habitação nova do período pré-crise. As cozinhas querem-se agora integradas na área social ou, então, separadas mas com posses rivais; ou de cozer, que possam ser abertas totalmente quando houver reuniões de familiares e de amigos. E começa-se a exigir uma zona de lavandaria.

"Já lá vai o tempo em que a mulher não saia da cozinha, enquanto os ami-

gos estavam todos a confraternizar na sala. Hoje em dia, todos ajudam; os homens cozinharam, convive-se enquanto a refeição está a ser confeccionada. Tal esta tendência para o open space nas áreas sociais", reforça Rosarinho Gabriel, designer de interiores do atelier Coisas da Terra. Também é comum de banheira só por mais pequena que seja, "é hoje em dia essencial, até para exigir que as vivendas entrem no espaço mais privado da família", acrescenta ainda Rosarinho, lembrando alguns truques de decoração para tornar esta área menos claustrofóbica com o recurso a espelhos.

## É NA COZINHA QUE SE REGISTA A MAIOR EVOLUÇÃO, SENDO AGORA INTEGRADA NA ÁREA SOCIAL

Já os quartos, reforça João Tiago Aguiar, arquiteto com ateliê no centro de Lisboa, "são hoje em dia todos em suite, por regra, e não muito grandes, pois estão orientados essencialmente para dormir, mas, ainda assim, com espaço para uma serenidade". Tudo pontuado por acanhamentos de facil manuseio, que ainda é a vertente. "Muitas novas soluções de luxo, o que não podem ser quase todas estofadas, apelativas mas resistentes, que não obriguem a muita manutenção, porque as pessoas atualmente vivem a 200 à hora e não querem gastar mal o seu tempo", especifica João Tiago Aguiar, cujo ateliê tem em curso cerca de 80 pessoas dessa faixa etária, residentes em Lisboa, que procuram moradias condôminas e só que junte o futuro, a essa ideal dos jovens é uma moradia, com cerca de 110 m<sup>2</sup>, três quartos, duas casas de banho, localizada numa zona periférica do centro da cidade e em regime de habitação própria", aponta-se no estudo. Entre as características que essa faixa etária mais valoriza na habitação, surge a cabine a fumar da segurança, na qual os jovens se sentem mais protegidos, e o esquema de cores mais relevante. A energia energética no topo do terreno é fundamental, "têm áreas generosas, temos uma maior liberdade para orientar a casa de acordo com o sul. O sul é o ponto sócio-motivacional, é onde o sol se posiciona e contribui na salão principal que as pessoas valorizam cada vez mais", acentua o arquiteto.

Parte dessa experiência assenta no conforto térmico da habitação. "A grande preocupação que existe com a sustentabilidade das construções leva a utilização de painéis solares para o



## Moradia é ambição

A Century21 quis saber o que querem os jovens portugueses (entre os 18 e os 34 anos) quanto à herança e à habitação, e, para isso, elaborou um estudo em 2010 intitulado "nunca inquieto" realizado a 900 pessoas dessa faixa etária, residentes em Lisboa, que procuram moradias condôminas e só que junte o futuro, a essa ideal dos jovens é uma moradia, com cerca de 110 m<sup>2</sup>, três quartos, duas casas de banho, localizada numa zona periférica do centro da cidade e em regime de habitação própria", aponta-se no estudo. Entre as características que essa faixa etária mais valoriza na habitação, surge a cabine a fumar da segurança, na qual os jovens se sentem mais protegidos, e o esquema de cores mais relevante. A energia energética no topo do terreno é fundamental, "têm áreas generosas, temos uma maior liberdade para orientar a casa de acordo com o sul. O sul é o ponto sócio-motivacional, é onde o sol se posiciona e contribui na salão principal que as pessoas valorizam cada vez mais", acentua o arquiteto.

Parte dessa experiência assenta no conforto térmico da habitação. "A grande preocupação que existe com a sustentabilidade das construções leva a utilização de painéis solares para o

aquecimento das águas sanitárias, de vidros duplos e de caixilharias com ratura térmica, e ainda de um sistema que permite o isolamento contínuo nas fachadas, pavimentos e coberturas", exemplifica Raulino Silva, acrescentando que muitas desses materiais já apresentam preços acessíveis, o que torna a sua utilização massificada.

No topo dos critérios para a escolha da casa ideal, está também a localização, reforça Pedro Branco, diretor-geral da market center da Engel & Völkers, empresa direcionada para o segmento mediano-alto e alto e em que as transações médias se situam nos 750 mil euros. "Ainda assim, a maioria dos jovens pensa que quando o faz para habitar não para rentabilizar, pensa quase sempre na valorização do imóvel. Temos clientes que querem comprar casas em mas e só em condónios muito específicos", aponta, referindo que, nestas situações, cabe ao consultor da Engel & Völkers procurar na zona quem queria vender, ficando com uma plus-valia reforçada.

"Estou a lembrar-me de um caso recente em que o comprador procurava um terreno com cerca de mil metros quadrados, numa praça espetacular da zona do Restelo, ou de um outro que só queria mesmo comprar num determinado condónio fechado do Parque das Nações, com piscina, jardim e vista directa para o mar, e onde os valores variam entre os 450 e os 500 mil euros", exemplifica ainda Pedro Branco.

**CONTEMPORÂNEAS E SEM TELHA**  
Para quem não encontra algo exactamente à sua medida e prefere construir de rasto, o grupo Remax e a sua empresa-satélite, a Melom, criaram o projeto Casa de Sonho Remax que apresenta soluções chave na mão a partir de um "catálogo" de projetos de arquitetura para quem já tem ou vai comprar um terreno. Em três anos, foram construídas 73 moradias um pouco por todo o País, com uma maior concentração em Sintra, Oeiras e Coimbra.

"Esta iniciativa foi lançada há pouco mais de três anos, já no pós-crise, quando nos apercebemos de que muitas pessoas queriam comprar a objecto e conseguiram assim moradias a preços de oferta no mercado. Havia muita procura de terrenos nas agências da Remax, mas, depois, estes clientes tinham um descolamento total do processo seguinte, e, então, resolvermos centralizar tudo, até porque temos as equipas de arquitetura, engenharia e construção", explica



João Carvalho, diretor geral da Melom.

O catálogo de projetos de arquitetura inclui 18 estilos de moradias, desde a casa "simples e funcional" (o projeto mais barato, a começar nos 90 mil euros para um T2) passando pelo "estilo clássico", "tradicional", "duplex" ou o "campestre contemporâneo", em que a moradia mais cara vai até aos 320 mil euros (para um T4 com 297 m<sup>2</sup>), entre outras. "A maioria tem optado por casas contemporâneas, de linhas direitas e cobertura sem rebordo", diz o responsável da Melom. No interior, há algumas tendências que parecem ter vindo para ficar: "A utilização generalizada da iluminação indireta e a escolha de candeeiros como peças de decoração, o pavimento em piso (que depois pode levar um instantâneo de gel) ou a preferência de ter uma varanda em uma ilha na cozinha são preferências que os portugueses querem ter nas suas habitações", especifica João Carvalho.

Ambos, os promotores têm vindo a colocar no mercado empreendimentos imobiliários que se moldam a esta procura nacional, que tem estado bem ativa nos mais recentes anos. É o caso da Grand Avenue, o promotor adquiriu por 30 milhões de euros o extenso lote dos terrenos da Elanor à Sense Capital – e agora vai investir mais 250 milhões de euros para construir o que designou de princípia Edge City de Portugal, uma espécie de minicidade dentro da cidade. Localizado em Matosinhos, no concelho de Porto, o projeto inclui, entre outros, o Norto Shopping, o Puro Business School, o empreendimento Jardins Iberian, o maior em curso na zona Norte, vai ter 400 apartamentos distribuídos por dez edifícios e um extenso jardim privado, pontuado por um lago, numa área global de 105 mil metros quadrados. O primeiro edifício



## CADA VEZ MAIS OS COMPRADORES QUEREM PERSONALIZAR A SUA FUTURA HABITAÇÃO

76 VÍDEO 30 JANUÁRIO 2022

ENGE&VÖLKERS

### A PENSAR NO INVESTIMENTO

A casa ideal é também aquela que não só nos dá prazer mas também se valoriza a cada dia que passa. Um "dols-em-un" que junta a localização e a valorização, como nos diz o diretor geral da Engel & Völkers Portugal, Pedro Vaz. Nossa carteira, os portugueses representam 40% e também eles procuram casa nas zonas mais valorizadas de Lisboa", resume. (Na foto, um polonês no Chindu onde o imobiliário tem um apartamento à venda por 4,6 milhões de euros.)

com 62 apartamentos estático dividido no princípio trimestre deste ano, e cerca de 40 unidades já estão vendidas, com o metro quadrado a variar entre os 3 mil euros e os 3.500 euros. Um segundo, com mais 22 unidades, irá arrancar durante o primeiro semestre de 2022.

"Quisermos construir para as famílias, pois há pouca oferta para a classe média e média alta que, atualmente, são clientes muito mais informados", explica Rui Barros Ribeiro, administrador da Invest&Co, empresa que está a coordenar o projeto. Os quartos todos em suite estão lá, a casa do banho social e a sala de jantar, bem como a cozinha também, bem como os terraços com áreas até aos 50 m<sup>2</sup> e pernornões como o pavimento radiante aquecido, "luxos" que até há bem pouco tempo eram exclusivos dos imóveis para um segmento superior. Até no jardim se teve o cuidado de seguir os preceitos da sustentabilidade ambiental, afirma Barros Ribeiro. "A água para o lago resulta da captação existente no terreno e é renovável, e as árvores escolhidas para o jardim são de folha caducá, com pouca manutenção".

Além disso, lá daqui, outro projeto irá arrancar em maio, o promovido pela BAR Imobiliária. Com 70 apartamentos, o Novo Parque vai nascer em Matosinhos sul, colado ao Parque da Cidade, o pulmão do Porto e uma das grandes maiores vilas do empreendimento. A comercialização só vai avançar em

finals de Fevereiro, mas José António Teixeira, CEO da BAR Imobiliária, não tem dúvida quanto ao sucesso, pois, tal como o projeto vizinho, também o Novo Parque segue a trilha as demandas atuais – mas não só. "Queremos ir mais além e resolvemos deixar uma parte dos apartamentos, cerca de 10%, fentre sete a 10 unidades, para criar um novo conceito de habitação, com uma arquitetura disruptiva que conecta o exterior do edifício, mas que irá estender-se ao interior", adiciona o CEO da BAR.

### MOTOS E CARROS DENTRO DE CASA

E se o dinheiro não fosse um problema, o que quereriam exactamente os portugueses? O princípio estudo do Observatório da Habitação do Century21, realizado há pouco mais de um ano, aponta para uma solução: "A casa de sonho dos portugueses ainda é o T3 com arrecadação e estacionamento para quem vive em zonas urbanas, e, fora disso, a moradia temehor com três quartos". Além disso, o sonho de ter uma moradia, mas não mais tarde, continua lá, mas isso é o aspiracional. O desejado mantiém-se, mas é moldado ao que a capacidade financeira permite, diz Ricardo Sousa.

É para quem pode pedir exactamente o que quer, não falta imaginação aos arquitetos e designers para o satisfazer. Ao lado de João Tiago Aguiar já chegaram pedidos "muito exóticos", mas para todos eles foi possível arranjar "soluções criativas que podem chegar a preços impressionantes e que não dão gosto", conta o arquiteto. Esse foi o caso de uma moradia que projectou no Restelo e cujo proprietário colecionava carros, imóveis muito especial e que requeria, por isso, um lugar igualmente especial para poder ser apreciado. A solução foi construir uma parede em vidro entre a garagem (luminosa e iluminada como uma montanha) e a divisão paredes-mudas – que, neste caso, era a entrada da habitação. Sempre que o dono entra e sai de casa pode apreciar a sua viatura preferida como se de um quadro se tratasse. Outro exemplo mais "recente foi o de um cliente que tem uma parão por motas e pediu para encadear-las dentro da casa, para que uma num estante externa na calheira da cama e outra na sala, no lugar da televisão", recorda João Tiago Aguiar.

Casas de sonho, feitas a medida de cada um, mas cada vez mais uniformizadas no respeito pelo ambiente. [www.visiones.pt](http://www.visiones.pt)

77