



Vanguard
Properties

Best Clipping Report 1º Trimestre 2024

CAPA
O QUE ESPERAR DE 2024?

1 QUE ALTERAÇÕES PERSPECTIVA QUE POSSAM VIR A IMPACTAR O SEU SECTOR EM 2024?

JOSE CARDOZO BOTELHO CEO DA VANGUARD PROPERTIES

UMA REFORMA DO ESTADO

1 Após as eleições e um novo Governo é provável que venha a haver alterações legislativas, dependendo de quem é eleito, visto que os partidos com maiores hipóteses de constituir Governo têm planos para a habitação publicados divergindo em diversas matérias.

Em todo o caso, o que seria importante numa primeira fase seria a implementação de um Simplex do licenciamento que permitisse, com a devida segurança jurídica, tornar os processos de licenciamento mais céleres, transparentes e previsíveis. Adicionalmente, seria pertinente que fosse revista a fiscalidade, altamente agressiva no sector residencial.

Em termos de taxas de juro, acreditamos que a partir do segundo semestre de 2024 comecem a descer, tanto nos créditos à compra de habitação como na promoção, a par da contínua redução da taxa de inflação. Isto significa que a procura por habitação ao nível da compra poderá aumentar nos segmentos mais baixos e mais dependentes do crédito. Ou seja, sem um licenciamento mais expedito, dificilmente o problema da habitação diminuirá.

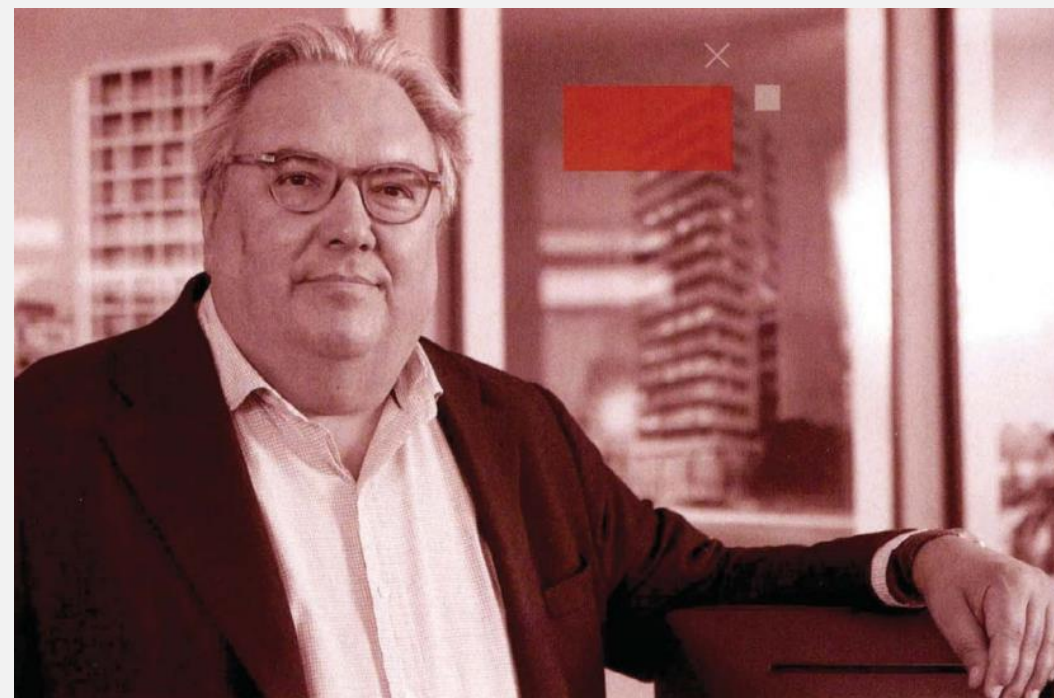
Em termos de procura, até pela falta de oferta (há menos licenças emitidas) bem como pela má publicidade que Portugal tem feito nos mercados externos, poderá haver alguma redução na procura.

2 A morosidade do licenciamento, mão-de-obra, custos de construção e as condições de financiamento. Para tentar reduzir o problema vamos avançar com departamento de procurement global, gestão directa de empreitadas e unidade de facilities management e claro, reforço nos investimentos industriais,

3 nomeadamente, numa unidade de pré-fabricação de elementos construtivos.

3 Portugal, pelo esforço exclusivo das famílias e das empresas, tem sido capaz de melhorar a situação macroeconómica; no entanto, sem uma reforma profunda do Estado e demais entidades públicas, o futuro não será brilhante. O êxodo dos mais qualificados, a importação de mão-de-obra sem qualificação (que gerará problemas de segurança), a desintegração de serviços críticos (SNS/Saúde, Educação, Justiça, etc.) por falta de gestão e por vezes de investimento, não auguram nada de positivo a prazo. Um PRR direccionado ao Estado, sem alteração do paradigma das empresas (reforço dos meios de produção/tecnologia) não vai alterar a qualidade das nossas empresas e produtos – apenas vai gerar compras a preços extraordinariamente baixos, agravando ainda mais a situação de muitas empresas. Portugal, neste momento, não tem uma visão e objectivos claros e isso vai-nos ser fatal se a curto-prazo não mudarmos de estratégia. A subsídio-dependência, é apenas a manifestação última do fracasso do actual paradigma.

38 JANEIRO 2024



MEIO: Executive Digest
DATA: 01/01/2024
Uma reforma do Estado

Lux.pt

ASSINATURA DIGITAL

ÚLTIMAS NACIONAL INTERNACIONAL MODA E BELEZA LIFESTYLE LOOK DO DIA CASAMENTOS SAÚDE FOTOS VÍDEOS Woman

notícias

.em 11 de Janeiro de 2024 às 17:03

Luxo, sofisticação e conforto: Infinity, um edifício emocional e envolvente

1/7 - Vanguard Infinity Tower Foto: DR

PUBLICIDADE

DIAS DO MÓVEL
POUPE 20-50%
NUMA GRANDE SELEÇÃO DE MÓVEIS

JYSK

EDIÇÃO DIGITAL

ÚLTIMAS +VISTAS

A torre INFINITY é um dos projetos mais icónicos de Lisboa e que marca o skyline da cidade. Com vistas deslumbrantes para o parque florestal de Monsanto, Aqueduto das Águas Livres, castelo de São Jorge, e, também, para o Rio Tejo, este edifício da Vanguard Properties surpreende com a sua elegância e qualidade de materiais.

No INFINITY os residentes têm um conjunto significativo de serviços, como concierge disponível para dar resposta a pedidos de transporte, catering, limpeza e lavandaria e ainda compras, bilhetes para espetáculos, entre muitos outros.

A partir do edifício há ligação direta pedonal e por ciclovia ao Parque Florestal de Monsanto, que permite aos seus residentes usufruir dos mais de 900 hectares de espaços verdes.

O INFINITY, foi já considerado um dos edifícios mais icónicos de Lisboa e que marca o skyline da cidade. Localizado em Sete Rios, freguesia de Campolide, é dos maiores projetos habitacionais da cidade de Lisboa- conta com 26 pisos

acima do solo e mais de 50.000 m2 de área de construção. Com 195 apartamentos com tipologias de T0 a T6 Duplex e 352 lugares de estacionamento. Apresenta propostas de decoração contemporâneas, com um tom intemporal, onde o conforto, elegância e qualidade se encontram sempre aliados. Os seus projetos são caracterizados por bases neutras de materiais nobres como mármore, tapeçarias e acabamentos exclusivos que expõe o seu estilo sofisticado e contemporâneo, atenta às tendências da moda, com tonalidades que envolvem e atraem olhares. Os materiais naturais, como as madeiras nobres dos móveis estilizados e os tons subtis dos linhos, sedas e cachemiras, conjugam-se harmoniosamente, resultando em ambientes equilibrados e requintados, simultaneamente depurados e luxuosos.

MEIO: Lux.pt

DATA: 11/01/2024

[Luxo, sofisticação e conforto: Infinity, um edifício emocional e envolvente](#)

≡ MUST

VIVER

CONVERSAS

ESTILO

PRAZERES

ENTRAR

ASSINE JÁ

INFINITY, A NOVA PROPRIEDADE DE LUXO EM LISBOA SÓ PARA ALGUNS

Ergue-se, em Sete Rios, uma imponente torre pelas mãos da promotora imobiliária Vanguard Properties. Tem 195 apartamentos, de várias tipologias, todos com acessos às amenidades de luxo desenvolvidas para os residentes, que vão de concierge a piscina.



Lisboa, uma cidade repleta de história e beleza, cada vez mais cosmopolita, vê o seu *skyline* marcado pela presença imponente da Torre INFINITY, um projeto arquitetónico da Vanguard Properties - uma promotora imobiliária *premium* que concretiza projetos de alta qualificação. Erguendo-se majestosamente em Sete Rios, este edifício de **26 pisos e mais de 50.000 m2 de área de construção** não é apenas uma obra-prima visual, mas também um símbolo de luxo e sofisticação.

O design arquitetónico, concebido pela equipa de projetistas da Saraiva + Associados, destaca-se pela **implantação concêntrica composta por três "alas" - River, Nature e City** - conectadas por um núcleo central. Cada ala possui uma identidade tipológica única, proporcionando uma variedade de experiências aos seus residentes.

MEIO: MUST online

DATA: 12/01/2024

[Infinity, a nova propriedade de luxo em Lisboa só para alguns](#)

The screenshot shows the website (re)portugal.com with a navigation bar containing 'ATUALIDADE', 'ARQUITETOS', 'EVENTOS', 'EMPRESAS', and 'ACADEMIA'. The main article is titled 'VANGUARD PROPERTIES APRESENTA A TOWER AO PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA' and is categorized under 'PNRU'. The article text states: 'Um edifício de escritórios dos anos 70 foi reabilitado e convertido em residências de luxo. Uma transformação com o selo de qualidade da Vanguard Properties.' The author is 'FERNANDA CERQUEIRA | 21/02/2024'. The article features a large image of a modern hallway with a colorful mural and a wooden slat ceiling. To the right of the article is a sidebar with two advertisements: one for 'CAIXIAVE+ W76 energético' with technical specifications (Rw até 45dB, Uw desde 0,79w) and an image of a window profile; the other for 'Somos Inovação!' with the text 'Mais do que uma empresa de engenharia' and 'A400'.



Concluída em agosto de 2022, A TOWER trouxe à cidade 25 apartamentos de luxo a Lisboa.

A TOWER é um empreendimento urbano de apartamentos de luxo, em Lisboa, que nasce da reabilitação e reconversão de um edifício de escritórios construído nos anos 70. Trata-se de uma grande obra, com elevado desempenho energético, promovida pela Vanguard Properties, com o apoio do atelier de arquitetura Saraiva + Associados e da construtora Alves Ribeiro.

MEIO: Vida Imobiliária Online - RE Portugal Online

DATA: 21/02/2024

[Vanguard Properties apresenta A Tower ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana](#)



Executive DIGEST | **auto monitor** | **RISCO**

Últimas ▾ Atualidade Edição Impressa **CEO's Talks** Barómetro Cadernos Especiais ▾ Eventos ▾ Conselho Editorial ▾

EXPERIMENTE OS HÍBRIDOS PLUG-IN DA MERCEDES-BENZ. [VENHA EXPERIMENTAR](#)

O que esperar de 2024?: José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties

Testemunho de José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties

1. Que alterações perspectiva que possam vir a impactar o seu sector em 2024?

Após as eleições e um novo Governo é provável que venha a haver alterações legislativas, dependendo de quem é eleito, visto que os partidos com maiores hipóteses de constituir Governo têm planos para a habitação publicados divergindo em diversas matérias.

Em todo o caso, o que seria importante numa primeira fase seria a implementação de um Simplex do licenciamento que permitisse, com a devida segurança jurídica, tornar os processos de licenciamento mais céleres, transparentes e previsíveis. Adicionalmente, seria pertinente que fosse revista a fiscalidade, altamente agressiva no sector residencial.

Em termos de taxas de juro, acreditamos que a partir do segundo semestre de 2024 comecem a descer, tanto nos créditos à compra de habitação como na promoção, a par da contínua redução da taxa de inflação. Isto significa que a procura por habitação ao nível da compra poderá aumentar nos segmentos mais baixos e mais dependentes do crédito. Ou seja, sem um licenciamento mais expedito, dificilmente o problema da habitação diminui.

Em termos de procura, até pela falta de oferta (há menos licenças emitidas) bem como pela má publicidade que Portugal tem feito nos mercados externos, poderá haver alguma redução na procura.

2. E para a sua empresa em particular, quais os maiores desafios?

A morosidade do licenciamento, mão-de-obra, custos de construção e as condições de financiamento. Para tentar reduzir o problema vamos avançar com departamento de procurement global, gestão directa de empreitadas e unidade de facilities management e claro, reforço nos investimentos industriais, nomeadamente, numa unidade de pré-fabricação de elementos construtivos.

3. Atendendo ao actual contexto, que expectativas a nível macroeconómico para Portugal?

Portugal, pelo esforço exclusivo das famílias e das empresas, tem sido capaz de melhorar a situação macroeconómica; no entanto, sem uma reforma profunda do Estado e demais entidades públicas, o futuro não será brilhante. O êxodo dos mais qualificados, a importação de mão-de-obra sem qualificação (que gerará problemas de segurança), a desintegração de serviços críticos (SNS/Saúde, Educação, Justiça, etc.) por falta de gestão e por vezes de investimento, não auguram nada de positivo a prazo. Um PRR direccionado ao Estado, sem alteração do paradigma das empresas (reforço dos meios de produção/tecnologia) não vai alterar a qualidade das nossas empresas e produtos – apenas vai gerar compras a preços extraordinariamente baixos, agravando ainda mais a situação de muitas empresas. Portugal, neste momento, não tem uma visão e objectivos claros e isso vai-nos ser fatal se a curto-prazo não mudarmos de estratégia. A subsídio-dependência, é apenas a manifestação última do fracasso do actual paradigma.

MEIO: Executive Digest Online

DATA: 28/02/2024

[O que esperar de 2024?: José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties](#)

PRIMEIRO PLANO



Castilho 203, em Lisboa, foi um edifício de escritórios e agora são apartamentos de luxo. Um deles comprado por Ronaldo

Converter escritórios em casas é cada vez mais habitual nas cidades

Maioria da oferta é para a classe alta, mas os promotores imobiliários dizem que é possível transformar espaços em habitação acessível

EM LISBOA

121

processos aprovados na Câmara Municipal de Lisboa, entre 2021 e 2023, em que houve uma redução da área afeta a serviços e um aumento da área de habitação.

1,5

milhões de euros foi o valor de partida de um apartamento do Castilho 203 (Lisboa). O valor máximo chegou aos 8,5 milhões. Tem 19 frações de T2 e T3.

Rita Neves Costa
rita.n.costa@ipr

IMOBILIÁRIO A conversão de escritórios em habitações não é uma tendência recente em Portugal. Em alguns municípios, sobretudo em centros urbanos, os edifícios antes ocupados por trabalhadores deram origem a novas residências. No país, ergueram-se casas destinadas à classe alta. Porém, os agentes da construção e da promoção imobiliária ouvidos pelo JN acreditam que a conversão pode ser uma solução para a falta de habitação acessível. Um processo que terá de abranger todas as carteiras.

Numa ronda pelos concelhos das duas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, verifica-se que a transformação de escritórios em casas tem acontecido nas cidades de média e grande dimensões. "É uma realidade que já acontece há alguns anos. Começou a acontecer em zonas muito valorizadas pelo cliente residencial, nomeadamente o internacional", aponta Gonçalo Santos, diretor de investimento da consultora JLL.

Em Lisboa, entre 2021 e 2023, 121 processos urbanísticos foram aprovados

pela Câmara, em que houve "uma diminuição da área afeta a serviços e um aumento da área afeta a habitação". Fonte da autarquia esclarece que há diversos exemplos: os que "exigem a transformação integral de edifícios de escritórios em vários fogos" de habitação e aqueles onde a área convertida abrangeu apenas alguns pisos e frações.

NA PARA CLASSE MÉDIA Na capital, Gonçalo Santos diz que a conversão de escritórios em habitação começou em 2012 na Avenida da Liberdade e em redor. Basta recordar o edifício da antiga Redação do DN, agora Liberdade 266, e do espaço onde funcionou o Ministério da Agricultura, o Castilho 203, onde Cristiano Ronaldo terá um apartamento.

Em 2018, o mercado de escritórios tornou-se competitivo, devido à falta de espaços. Depois veio a pandemia. Os efeitos do teletrabalho carimbaram os escritórios como um "fator de risco", com menos gente a sair de casa para trabalhar, explicou o diretor de investimentos da JLL, e voltaram a colocar a conversão de espaços nos planos de negócios.

Também no Porto, de

acordo com os dados fornecidos pela autarquia, entre 2019 e 2023, 155 espaços foram transformados em habitações. A Câmara não detalha quantos eram escritórios. Tal como em Lisboa, há conversões de gama alta. O prédio Aliados 9 foi a sede da seguradora A Nacional e "casa" de várias empresas. Hoje tem apartamentos de luxo: os preços começam nos 845 mil euros.

Para o presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, não há correlação entre a conversão de escritórios e os preços. "Se for numa zona menos 'prime' [de melhor qualidade], com um metro quadrado mais barato, é possível fazer habitação para a classe média", diz Hugo Santos Ferreira.

Mas há também trabalho feito pelas câmaras. Em Fátima, foram aprovadas quatro alterações de uso e prevê-se que quatro lojas de rés-do-chão sejam transformadas em habitação social. Em São João da Madeira, houve 18 alterações de uso de frações. O município tem usado o património industrial devoluto: vai transformar a antiga fábrica de chapéus Vieira Araújo em 25 fogos de habitação social.

FAZER CONTAS

José Cardoso Botelho, presidente-executivo da Vanguard Properties, a promotora responsável pelo Castilho 203, em Lisboa, afirma que a conversão de um edifício de escritórios foi "muito difícil". O prédio tinha as escadas de socorro e os elevadores "muito para a frente", o que complicava a criação de uma zona residencial "com qualidade", explica.

"Tivemos de mudar o centro de gravidade do edifício. Foi uma obra muito complexa", aponta José Cardoso Botelho. "Teria sido mais fácil demolir e construir outro prédio igual", acrescenta. Mas, caso assim fosse, já não poderia ter 13 andares.

João Carvalho, presidente-executivo da Melom, empresa de reparação e remodelação de imóveis, diz que é preciso "perceber se compensa a transformação face ao preço dos imóveis". O empresário destaca a necessidade de se realizar um "pré-estudo" e uma "equação financeira" antes das obras. ● RITA NEVES COSTA

MEIO: Jornal de Notícias

DATA: 17/03/2024

[Imobiliário - Cada vez mais escritórios estão a ser convertidos em habitação de luxo](#)

OFFICE & SHOWROOM

Av. António Augusto de Aguiar, 148-6º

1050-021 Lisboa | Portugal

(+351) 213 944 020

gp@global-press.com

www.global-press.com

GLOBAL.

Copyright © 2023 Global Press. Todos os direitos reservados.

