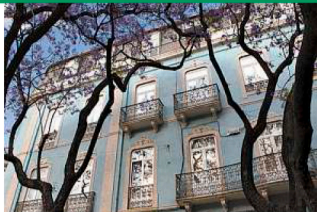


Lembrança do Brasil

Em Lisboa é comum encontrar prédios antigos rodeados por jacarandá, árvore nativa do Brasil, levada pelos portugueses para enfeitar a cidade.



economia@atribuna.com.br

Economia

Restauração sem burocracia aquece construção em Lisboa

Capital portuguesa estimula retrofit, projeto que revitaliza e dá vocação econômica a prédios antigos degradados

MARCELO SANTOS
ENVIADO A LISBOA



Com uma economia abalada pela crise global e uma legislação arcaica que colaborou para a degradação da construção e a estagnação do mercado imobiliário, os portugueses arregaçaram as mangas para aquecer os negócios. Enterraram as leis que protegiam os inquilinos a ponto de inviabilizar as reformas dos imóveis da capital Lisboa, incentivaram as restaurações das construções antigas e facilitaram o ingresso de europeus em busca de clima mais quente.

Hoje, os brasileiros, entre os estrangeiros, lideram as compras de imóveis da cidade, em meio aos incentivos fiscais que atraem ainda franceses, ingleses, sul-africanos e angolanos. Nas ruas de Lisboa, são comuns os canteiros de obra de retrofit, nome que a construção dá aos projetos de restauro que dão utilidade econômica a prédios antigos abandonados e que ganham



FOTOS NIRLENY SENA

Em Lisboa, prédios degradados têm a fachada restaurada, mas o interior é praticamente reconstruído

escritórios ou apartamentos.

O francês Arthur Moreno chegou a Lisboa em 2011 e imediatamente se apaixonou pelo centro histórico. Junto com um sócio criou a Stone, empresa especializada em retrofit. Nove projetos da Stone já movimentaram € 100 milhões (aproximadamente R\$ 340 milhões

ao câmbio de ontem) obtidos junto a fundos imobiliários não-portugueses. Em geral, a Stone restaura a fachada, mas praticamente reconstrói o interior.

É o caso do Edifício Cartier, na Avenida da Liberdade, 240, com 5 mil m² de escritórios e

lojas, cuja âncora é a grife de relógios Cartier. "É um dos melhores retrofits de Lisboa", disse Moreno ontem no seminário sobre investimentos portugueses no Hotel Tivoli, organizado pelo Fórum da Indústria da Construção de Santos e Região (Ficon), em Lisboa.

Incentivo

Hoje, os brasileiros, entre os estrangeiros, lideram compras de imóveis em Lisboa, em meio aos incentivos fiscais que atraem ainda franceses, ingleses, sul-africanos e até angolanos.

Uma comitiva de empresários e autoridades do Ficon estará até amanhã em Lisboa para conhecer as soluções portuguesas para a construção. O Ficon é uma iniciativa do Sistema A Tribuna de Comunicação, com realização da Una Marketing de Eventos.

Segundo Moreno, o projeto da Cartier consumiu dois anos de trabalho. "Restauramos a fachada e escavamos tudo por dentro e construímos". O projeto acabou sendo coroado pela grife francesa, que buscava instalações nobres para marcar seu retorno a Portugal.

Apesar do filão do retrofit, Portugal ainda está mergulhado em uma crise econômica. Pelo menos até agora, a

recessão dá sinais de que ficou para trás e o produto interno bruto cresce perto de 2%, mas o país ainda paga uma conta muito alta pelos excessos após ingresso na Comunidade Europeia.

AUSTERIDADE

Portugal está sujeito à política de austeridade imposta pela União Europeia para receber o socorro financeiro do começo da década. O setor público cortou despesas e deflagrou privatizações e isso está longe de acabar (a estatal aérea TAP será privatizada). O clima econômico melhorou, mas não se sabe se daqui para frente o país crescerá com força.

O colapso econômico levou Portugal a fazer reformas e disputar capitais com outros países, inclusive com vizinhos da UE. O diretor geral da consultoria imobiliária Porta da Frente-Christie's, Rafael Ascenso, afirma que Portugal tinha uma economia estagnada, onde a renda era controlada pelo estado, que começou a ser modernizada nos últimos 15 anos.

No começo da década, Portugal sentiu o impacto da crise financeira que atropelou a Europa e Estados Unidos entre 2007 e 2008. O governo não conseguia mais financiar seus gastos. Era hora de apertar o cinto, principalmente o da população, e fazer todo o esforço para atrair capital externo, inclusive o de brasileiros via setor imobiliário.

EM SEU SEGUNDO DIA EM LISBOA, A COMITIVA DO FICON VISITARÁ O PARQUE DAS NAÇÕES E A CÂMARA MUNICIPAL, ONDE SERÁ RECEBIDA PELAS AUTORIDADES DO URBANISMO E DO PROGRAMA INVEST LISBOA.

Brasileiros na mira dos portugueses

■ Lisboa, assim como Miami (EUA), é uma das cidades do mundo beneficiada pela legião de brasileiros que compra imóveis no exterior. O primeiro atrativo é o preço baixo. A cidade é a segunda capital europeia mais barata. Enquanto o metro quadrado médio de Londres, a mais cara, é de € 12 mil (R\$ 40,8 mil), o de Lisboa é de € 2 mil (R\$ 6.800), preço inferior ao de muitos imóveis da orla santista.

Segundo autoridades de Lisboa, 95% dos licenciamentos de obras em imóveis são de reformas em prédios antigos e 5% para novas construções. Não há espaço para novas edificações e, portanto, o restauro é a salvação do mercado local.

Enquanto em Santos há exigências de preservação até das partes internas de construções antigas, o que afasta o interesse de potenciais investidores que querem infraestrutura moderna, em Lisboa as fachadas antigas são sagradas, mas o interior pode ser totalmente reconstruído.

O resultado disso são prédios com fachadas antigas deslum-



Lisboa é a segunda capital europeia mais barata, o que atrai estrangeiros

brantes e interior de alto padrão, com cozinhas equipadas e armários embutidos tal como os dos edifícios modernos.

É lógico que nestas condições o metro quadrado não é barato. Por exemplo, a Porta da Frente-Christie's lançará nas próximas semanas o empreendimento do número 203

da avenida Liberdade com apartamentos de até 278 metros quadrados a € 7 mil o metro quadrado - quase o dobro do alto padrão de Santos.

Esse imóvel, há quatro anos, quando a revitalização começou a se espalhar por Lisboa, estava entre os tantos degradados da cidade. Segundo fontes,

leis arcaicas protegiam inquilinos e seus descendentes, que ficavam décadas ocupando os imóveis. Os donos não lucravam com seus bens, que com o tempo ficavam degradados. A decadência se espalhou pela cidade.

A solução foi acelerar o despejo dos inadimplentes, que antes durava alguns anos e passou a ser feito em poucos meses. Entre outros benefícios fiscais para a revitalização, a possibilidade do lucro oxigenou a construção civil da capital. A Avenida da Liberdade é bom exemplo disso. Antes avenida deserta, a Liberdade ostenta agora lojas da Hugo Boss, Louis Vuitton e Cartier nos térreos de prédios restaurados. A nova fase da via é receber moradias como a do número 203.

A experiência de Lisboa merece ser estudada em Santos, com a constatação de que o antigo merece ser preservado desde que aliado a uma vocação econômica que o sustente e sob investimento privado. E tudo com pouca burocracia e regras claras.

Incentivo deixa UE desconfiada

■ Para atrair capital externo à construção, os estrangeiros conseguiram regalias do governo português. Os incentivos incluem isenção de impostos para quem compra imóveis no país, vistos de permanência a não residentes e até cidadania portuguesa, o que contrariou a União Europeia (UE). Segundo o diretor da Stone, Arthur Moreno, que atua no mercado de revitalização de imóveis, a UE vê esses benefícios como venda de vistos de residência. Porém, esses incentivos continuam e muitos estrangei-

ros querem aproveitá-los.

Entre os benefícios, está o famoso Golden Visa, licença temporária para residir em Portugal, após investimento de € 500 mil (equivalente a R\$ 1,7 milhão) em imóveis. Há vários níveis de aproveitamento e o melhor deles permite pedir cidadania portuguesa após cinco anos de investimentos.

Lisboa dá isenções de impostos nos investimentos feitos por estrangeiros de alta renda, como artistas e executivos considerados residentes não habituais. Não são cobrados os tributos de reformas

e de doação ou heranças.

O advogado Vasco Marques, sócio da Teixeira, Freitas e Rodrigues Associados, diz que entre os impostos cobrados no setor imobiliário há o equivalente do ITBI brasileiro, que é zero para os imóveis de € 80 mil (cerca de R\$ 270 mil) e que chega a 6% sobre moradias de mais de € 500 mil. Quem compra imóvel para comércio ou hotéis pode pedir isenção do Imposto de Valor Agregado sobre compra e venda da propriedade, permitindo a compensação após o negócio entrar em atividade.

Saiba mais

>> Patrocínio

O Ficon 2015 tem o patrocínio da Engeterpa, Ecorodovias, Grupo Macuco, Grupo Mendes, L. Lopes, Silamar, Vértice e WDS.

>> Apoio

Apoiam o Ficon 2015 a Associação Comercial de Santos, Associação de Empresários da Baixada Santista (Assecob), Caixa Econômica Federal, Governo Federal, Seconci-SP, Sinduscon-SP e prefeituras de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Praia Grande e Santos.