

# Guia do Investidor

# S+A



**SARAIVA+ASSOCIADOS**

## ↓ PREFÁCIO

**LUÍS  
CASTRO  
HENRIQUES**

PRESIDENTE AICEP  
PORTUGAL GLOBAL



### **Portugal, um país aberto ao investimento**

Portugal é um excelente País para investir, fazer negócios, turismo e também para viver. O talento altamente qualificado, as infraestruturas de classe mundial, o ambiente favorável aos negócios e o fácil acesso aos mercados estão entre vários fatores que têm contribuído para um fluxo contínuo e constante de investimentos em diferentes sectores económicos e a recordes de investimento estrangeiro nos últimos anos.

A estabilidade e a segurança são altamente valorizadas pelos investidores que confiam num país que está aberto ao investimento de todo o mundo. E o que temos visto é que o Investimento Direto Estrangeiro (IDE) em Portugal tem crescido não só em número de projetos, mas também em valor. Em 2021, a AICEP alcançou o recorde histórico de investimento angariado no valor de 2,7 mil milhões de euros. Já em 2022 alcançámos um novo recorde de novos clientes, tendo sido possível angariar novos clientes a cada oito dias para Portugal.

Paralelamente, Portugal tem vindo a posicionar-se como hub tecnológico e de inovação. A Academia Portuguesa e o conhecimento desenvolvido pelos Centros de Investigação devem ser mencionados como uma importante fonte de talento e de desenvolvimento de produtos para um mercado altamente competitivo e exigente.

Também vale a pena mencionar o papel do ecossistema "*Start-up*", uma vez que algumas destas empresas têm recebido investimento significativo de investidores internacionais. As *start-ups* portuguesas representam uma ferramenta crescente para o desenvolvimento da inovação local com um impacto global.

Falar de talento é falar de uma das peças-chave para o sucesso que Portugal tem registado nos últimos anos na atração de investimento. Temos disponibilidade de competências e recursos com um nível elevado de habilitações técnicas, nomeadamente na área da Arquitetura, mas também da Engenharia - Portugal tem o 3º maior índice de licenciados em Engenharia da UE -, e também elevadas qualificações em Gestão e Economia, com as Universidades portuguesas a figurarem nos principais rankings internacionais.

Além disso, temos um bom domínio de línguas estrangeiras - a maioria dos nossos jovens fala pelo menos duas línguas estrangeiras, o que só demonstra a vontade e capacidade para trabalhar num mundo global - Portugal figura no 7º lugar no Índice de Proficiência em Inglês 2021.

O talento é, sem dúvida, a vantagem competitiva mais valorizada pelos investidores que apostam em Portugal, não esquecendo o ambiente cosmopolita e a qualidade de vida muito valorizada pelos expatriados. Portugal é um País aberto ao mundo, a novas pessoas e culturas, destacando-se entre os melhores destinos para expatriados - está em quarto lugar no ranking Expat Insider 2022. Os investidores reconhecem a importância destes fatores, em especial a paz e estabilidade - Portugal é 4º no Índice de Paz Global 2021. De referir que a ausência destes riscos está a ganhar cada vez mais importância no processo de tomada de decisão das empresas, uma vez que a tendência para locais seguros está a tornar-se a norma.

Adicionalmente, a localização estratégica e as boas infraestruturas de transporte fazem de Portugal uma porta de entrada para a Europa e asseguram uma integração total e fácil no mercado europeu para empresas de outras geografias, tais como

os Estados Unidos ou o Canadá. Devido às ligações históricas e culturais com outros países de língua portuguesa, tais como Angola, Moçambique, Brasil, ou Macau, somos também uma porta de entrada para África, América e Ásia.

A AICEP, enquanto Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, desempenha um papel importante para os investidores que procuram uma nova localização ou, se já estiverem sediados em Portugal, que procuram expandir as suas operações. Trabalhamos como um ponto de contacto único em todas as fases do investimento, fornecendo informação chave do mercado e estabelecendo a ligação com todos os parceiros locais relevantes, prestando um apoio personalizado na fase de instalação e após o arranque das operações.

Dando o devido reconhecimento à importância económica das atividades imobiliárias e da atratividade de Portugal para o investimento nesta área, o "Guia do Investidor S+A" -desenvolvido pelo atelier Saraiva + Associados, referência nacional na Arquitetura e com provas dadas internacionalmente - poderá ser um relevante instrumento de trabalho para os investidores, pois ilustra bem a facilidade de fazer negócios num país que se orgulha da forma como acolhe visitantes e investidores.

Portugal é cada vez mais uma localização competitiva para alguns dos projetos mais inovadores, desafiantes e de alto valor acrescentado que as grandes empresas internacionais estão a desenvolver. A AICEP está disponível para apoiar os investidores interessados em saber mais sobre o País e as suas vantagens competitivas únicas.

A portrait of Miguel Saraiva, a middle-aged man with grey hair and a beard, wearing black-rimmed glasses and a white button-down shirt. He has his arms crossed and is wearing a silver watch on his left wrist. The background is a plain, light grey wall.

**MIGUEL  
SARAIVA**

CEO & FOUNDER  
LEADER ARCHITECT

## ↓ INTRODUÇÃO

A **S+A** entende ser da maior utilidade sistematizar, num só documento, um conjunto de informações relevantes na área da Arquitetura, Engenharia, Paisagismo e Imobiliário, que de forma simples e acessível orientem os Promotores que queiram investir ou alargar a sua atividade económica em Portugal.

O **Guia do Investidor S+A** pretende constituir um documento prático, com informação útil, credível e segura, com vista a apoiar as estratégias de investimento dos Promotores, sendo atualizado de forma periódica.

↓ ÍNDICE

<b>01</b>	<b>O Conceito em Arquitetura e a sua importância</b>	<b>10</b>
<b>02</b>	<b>Projeto de Arquitetura e Especialidades</b>	<b>18</b>
2.1	CONCEITOS E FASES DE DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS	22
2.2	CÁLCULO DOS HONORÁRIOS	24
2.3	DIFERENTES TIPOS DE PROJETOS, MEDIÇÕES E ORÇAMENTO	26
2.4	A TECNOLOGIA BIM E REVIT	29
<b>03</b>	<b>Planeamento Urbano e Licenciamento</b>	<b>32</b>
3.1	PLANEAMENTO URBANO – CONCEITOS	36
3.2	LICENCIAMENTO, LOTEAMENTO E OBRAS DE URBANIZAÇÃO	37
<b>04</b>	<b>Construção</b>	<b>42</b>
4.1	ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO E PRINCIPAIS INTERVENIENTES	46
4.2	SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL	47
<b>05</b>	<b>O Mercado Imobiliário em Portugal</b>	<b>50</b>
5.1	PERSPETIVA GERAL	54
5.2	DINÂMICAS URBANAS EM PORTUGAL	55
5.3	CONTEXTO JURÍDICO	57
5.4	QUADRO FISCAL	58
5.5	ESTRUTURAS DE INVESTIMENTO	61
5.6	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	62
5.7	PERSPETIVAS DO MERCADO	62
<b>06</b>	<b>Dados e Informações úteis complementares</b>	<b>68</b>
6.1	ASSOCIAÇÕES, ORDENS PROFISSIONAIS E OUTRAS ENTIDADES	72

↓ CAPÍTULO

# 01

**O Conceito em**  
**Arquitetura e a**  
**sua importância**

# INFINITY TOWER

LISBOA, PORTUGAL

**Setor** Residencial

**Ano** 2018

**Área** 54.594 m<sup>2</sup>

**Fase** Em construção



# 1. O Conceito em Arquitetura e a sua importância

O "Conceito Arquitetónico" é a designação utilizada para definir a teoria e os fundamentos de determinada intervenção. É, portanto, a base teórica assente nos objetivos, programa, características e fins, que se pretendem atingir com determinada intervenção. Como base teórica, não é imutável e geralmente, ao longo do processo, evolui e adapta-se.

O "Conceito Arquitetónico" não tem de ter por base uma determinada linguagem arquitetónica, pois o seu desenvolvimento está intrinsecamente ligado a quem projeta e ao seu entendimento sobre a resolução, opções e imagem relativamente ao território e ao local.

O "Conceito Arquitetónico" começa por ser programático, para acabar como processo criativo. Começa, portanto, por ser um processo participado por vários atores, com diversas áreas de intervenção, para se concluir numa solução arquitetónica. Não sendo o resultado de uma visão pessoal, o conceito arquitetónico de determinada intervenção, resulta do somatório de muitas visões pessoais até se chegar ao acordo coletivo da visão a seguir.

É também um processo negocial, onde cada um expõe os méritos e vantagens da sua visão, ainda que haja princípios e objetivos não negociáveis e geralmente determinados pelo promotor e/ou projetista. Daí que a escolha do segundo geralmente não é aleatória, nem mesmo na encomenda pública, atento o conceito base pré-definido pelo promotor. Por estas razões, é essencial haver um

programa preliminar onde se identifiquem claramente os objetivos de intervenção, as condicionantes urbanísticas e outras, que têm impactos na obtenção desses mesmos objetivos. Esta base é o arranque na definição do Conceito Arquitetónico.

Na componente da arquitetura é essencial o enquadramento urbano e legal para o programa definido, mas também o investimento disponível e a certeza sobre o âmbito da intervenção (para quem se dirige).

A concretização deste conceito materializa-se com a elaboração do projeto de arquitetura, ainda que a sua versão final possa ser fechada antes, com o estudo conceptual / estudo prévio. A fase de licenciamento marca a formalização junto das entidades licenciadoras do conceito arquitetónico.

Esta fase de projeto - Estudo Conceptual" - é constituída de forma variável por peças gráficas, escritas, esquemas e elementos de análise, mas também simulações volumétricas e tridimensionais. Constituinte um poderoso veículo sinérgico e de exposição é aqui que se afirma o ADN que irá acompanhar todo o projeto.

Este "Estudo Conceptual" conjuga em si um amplo espectro de conhecimento, análise e reflexão, balançando entre a mais pura racionalidade e um apelo constante à sensibilidade e intuição - a procura intensa de uma proposta arquitetónica, funcional, adequada, integrada, mas também

entusiasmante e inovadora.

O desenho como ferramenta de procura conceptual associa-se à experimentação volumétrica. São elaborados para cada projeto diversos modelos de estudo, maquetes físicas e modelos 3D que se acompanham de discussão e debate interno, até ser atingida a solução que se identifica com o conceito arquitetónico definido.

---

Nesta fase a integração no território, a funcionalidade, forma, materialidade e características construtivas são já apresentadas com forte ênfase na "Imagem" ou materialização do conceito. É algo que para os arquitetos é fundamental e intrínseco ao processo arquitetónico.

O Estudo Conceptual, aparentemente livre das inúmeras "amarras" técnicas que envolvem a criação Arquitetónica, com os "inputs" de mais de 10 especialidades reflete, na realidade, um aprofundado estudo das condicionantes programáticas e regulamentares, com especial foco nos regulamentos municipais.

As fases seguintes da implementação do projeto são essencialmente técnicas e os

seus projetos as bases para a passagem das estimativas para os orçamentos, da definição do financiamento e de prazos mais concretos.



↓ CAPÍTULO

# 02

**Projeto de**  
**Arquitetura e**  
**Especialidades**

# THE EDITORY RIVERSIDE SANTA APOLÓNIA HOTEL

LISBOA, PORTUGAL

**Setor** Hotéis e Resorts / Reabilitação

**Ano** 2022

**Área** 7.254 m<sup>2</sup> - 120 Quartos

**Fase** Construído

**Detalhes** 5-Estrelas



## 2. Projeto de Arquitetura e Especialidades

### ↳ 2.1 CONCEITOS E FASES DE DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS

Pelo interesse genérico das definições, apresentam-se seguidamente alguns conceitos e indicação relativa às diferentes fases de elaboração do Projeto, até à sua execução completa.

#### ↓ **Dono da Obra**

Entidade ou pessoa detentora da propriedade ou com procuração para atuar como tal, e que manda elaborar o Projeto.

#### ↓ **Projeto Geral**

Documento que define as características gerais da obra determinada pelo conceito arquitetónico e no qual se integram o projeto de arquitetura e das diferentes especialidades, necessárias para a execução da obra.

#### ↓ **Programa Preliminar**

Documento fornecido pelo Dono da Obra ao autor do Projeto para a definição dos objetivos, características orgânicas e funcionais, condicionamentos financeiros da obra, bem como dos respetivos custos e prazos de execução a observar, apontando já o conceito arquitetónico.

O Programa Preliminar deverá conter, essencialmente, as seguintes informações: objetivos da Obra, suas características gerais, localização do empreendimento, limites de custos e modo de financiamento, prazos para a elaboração do projeto e execução da obra.

### ↓ Programa Base

Documento elaborado pelo autor do Projeto a partir do Programa Preliminar/ Conceito arquitetónico, resultante da particularização deste, da verificação da sua viabilidade e do estudo de soluções alternativas, eventualmente mais favoráveis ou mais ajustadas às condições locais do que a enunciada no Programa Preliminar, e que, depois de aprovado pelo Dono de Obra, serve de base ao desenvolvimento das fases ulteriores do Projeto.

O Programa Base, destinado a expor as situações propostas pelo autor do Projeto, integra normalmente os seguintes elementos: esquema da obra e sequência das operações a realizar, dimensionamento das diferentes partes do solo, condicionamentos relativos à ocupação do terreno, peças escritas e desenhadas para esclarecimento do Programa Base e suas alternativas; estimativa geral do custo do empreendimento; estimativa do custo de manutenção e conservação da obra; necessidade de outros elementos, etc.

### ↓ Estudo Prévio

Documento elaborado pelo autor do Projeto, depois da aprovação do Programa Base, visando o desenvolvimento da solução programada, essencialmente no que respeita à conceção geral da obra.

O Estudo Prévio é constituído por peças escritas e desenhadas e outros elementos para fácil apreciação das soluções propostas pelo autor do Projeto, designadamente: memória descritiva e justificativa; elementos gráficos sob a forma de plantas, alçados, cortes, perfis

e outros desenhos; definição geral dos processos de construção e da natureza dos materiais e equipamentos; estimativa do custo da obra e alternativas.

### ↓ Anteprojeto ou Projeto Base

Desenvolvimento, pelo autor do Projeto, do Estudo Prévio aprovado pelo Dono da Obra, destinado a esclarecer os aspetos da solução proposta que possam dar lugar a dúvidas, a apresentar, com maior grau de pormenor, alternativas de soluções difíceis de definir no Estudo Prévio e, de um modo geral, a assentar em definitivo as bases a que deve obedecer a continuação do estudo sob a forma do Projeto de Execução.

O Projeto Base é constituído por peças escritas, peças desenhadas e outros elementos para conveniente dimensionamento da obra e modo de execução, além do orçamento preliminar da obra e programa de trabalhos. O Projeto Base é o documento que se submete a licenciamento junto das entidades públicas competentes.

### ↓ Projeto de Execução

Documento elaborado pelo autor do Projeto, a partir do Estudo Prévio ou do Anteprojeto aprovado pelo Dono de Obra, destinado a constituir, juntamente com o Programa do Concurso e o Caderno de Encargos, o processo a apresentar a concurso para adjudicação da Empreitada ou do Financiamento, e a facultar todos os elementos necessários à boa execução dos trabalhos.

O Projeto de Execução será apresentado por forma a constituir um conjunto

coordenado de todas as informações escritas e desenhadas, do qual constarão entre outros elementos, uma memória descritiva e justificativa, com a definição e descrição geral da obra; os cálculos relativos às diferentes partes da obra; medições indicando a quantidade e qualidade dos trabalhos necessários e respetivos orçamentos; condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos, etc.

#### ↓ **Programação e Coordenação do Projeto**

Com vista ao escalonamento das suas diferentes fases e das atividades de cada interveniente, a programação e coordenação do projeto compete, em regra, ao autor do projeto geral.

#### ↓ **Assistência Técnica**

Serviços complementares da elaboração do Projeto, a prestar pelo seu autor ao Dono da Obra durante a preparação do Concurso para a adjudicação da Empreitada, a apreciação das Propostas e a execução da Obra, visando a correta interpretação do Projeto, a seleção dos concorrentes e a realização da Obra segundo as prescrições definidas.

## ↘ 2.2 **CÁLCULO DOS HONORÁRIOS**

Com referência aos projetos de obras públicas, foi publicada a 7 de fevereiro de 1972 uma Portaria com instruções para o cálculo dos honorários dos Arquitetos,

diploma subsequentemente alterado.

Embora referenciadas aos projetos de obras públicas, as respetivas instruções constituem o regime base da matéria para todos os projetos em geral, daí o interesse da análise do disposto naquele diploma.

Os honorários de Projeto são estabelecidos, regra geral, em percentagem do custo estimado da obra.

Tendo por base a referida legislação, para efeito de atribuição de honorários, as obras são classificadas em cinco categorias, consoante a maior ou menor dificuldade da sua conceção:

- **Categoria I:** obras de natureza simples, de conceção fácil, número reduzido de intervenientes, elevado grau de repetição das diferentes componentes, sistemas e métodos tradicionais.
- **Categoria II:** obras de características correntes, conceção simples; instalações e equipamentos sem complexidades específicas; soluções de conceção e construção sem condicionantes especiais.
- **Categoria III:** obras em que a elaboração do projeto está condicionado por dificuldades em virtude da sua conceção, instalações e equipamentos, e sujeitos a limites de custos.
- **Categoria IV:** obras com imposições

e características mais severas do que as anteriormente especificadas, ou que envolvam conceção complexa e excecional, ou ainda em que seja dominante a pesquisa de soluções individualizadas.

As obras cujos projetos exijam a execução de trabalhos em circunstâncias excepcionais, com prazos de execução particularmente reduzidos ou com horários para além dos períodos normais, poderão ser classificadas em categorias superiores às que lhe corresponderiam sem a ocorrência de tais circunstâncias.

Como referência, às várias fases do projeto correspondem, em percentagem, os seguintes valores das tabelas de honorários:

Programa Base

**20%**

Estudo Prévio

**15%**

Projeto Base

**25%**

Projeto de Execução

**30%**

Assistência Técnica

**10%**

Como referência, e em termos de Pagamentos, corresponde o seguinte escalonamento no pagamento de honorários:

Assinatura do Contrato

**10%**

Aprovação do Programa Base

**10%**

Aprovação do Estudo Prévio

**15%**

Aprovação do Projeto Base

**25%**

Aprovação do Projeto de Execução

**30%**

Assistência Técnica

**10%**

Os pagamentos deverão ser efetuados imediatamente após a aprovação de cada fase do Projeto. Os pagamentos relativos à Assistência Técnica serão repartidos por períodos mensais, pelo prazo de execução da obra, ou outro critério que seja convencionado pelas partes.

Em síntese, poderá dizer-se que o cálculo dos honorários e respetivo pagamento assenta fundamentalmente nos seguintes critérios:

1. Cálculo dos honorários globais em função do valor do projeto completo e categoria das obras;
2. Divisão do valor assim calculado pelas diferentes fases do Projeto, utilizando para cada uma delas índices percentuais;

- 3. Pagamento dos honorários imediatamente após a aprovação de cada fase do Projeto.

### ↳ 2.3 DIFERENTES TIPOS DE PROJETOS, MEDIÇÕES E ORÇAMENTO

O termo projeto pode ser utilizado com diferentes significados, sendo um processo técnico contendo todos os elementos necessários à realização de uma obra. A organização da construção de uma obra implica que se saiba o que se vai e como se vai construir.

Terá que existir um Projeto e deverá conhecer-se o regime pretendido para a construção e todas as condições de execução, bem como as tipologias de obras existentes que definem as operações urbanísticas.

---

Relativamente à edificação, existem 4 tipos de obras:

- ↳ Obra nova
- ↳ Obra de alteração, que inclui as obras de reabilitação e as de ampliação
- ↳ Obra de conservação / restauro
- ↳ Obra de demolição.

A cada tipo de obra de edificação corresponde a elaboração de um projeto de arquitetura e dos projetos das especialidades correspondentes.

As obras de alteração interiores, também designadas de arquitetura de interiores, são consideradas para efeitos legais obras isentas de licenciamento, desde que não alterem a estrutura do edifício nem as partes comuns.

A legislação permite às Câmaras Municipais a definição de obras de escassa relevância urbanística, as quais também estão isentas de licenciamento.

---

Relativamente às infraestruturas, existem 4 tipos de obras:

- ↳ Obra de urbanização
- ↳ Obra de movimentação de terras
- ↳ Obra de infraestruturas, que incluem as obras de arte (viadutos, barragens, etc.), saneamento, abastecimento de água, eletrotécnicas, telefónicas e viárias
- ↳ Obra de arranjos exteriores

Para além do Projeto de Arquitetura, anteriormente analisado, podemos identificar os seguintes projetos:

#### ↓ Projeto de remodelação

É um projeto que introduz alterações numa obra existente.

#### ↓ Projeto de ampliação

É um projeto de remodelação que introduz acréscimo da capacidade de utilização de uma obra existente.

#### ↓ Projeto de restauro ou reabilitação

É um projeto de remodelação com o objetivo de revalorizar uma obra existente, sem aumento da capacidade de utilização original.

#### ↓ Projeto de arquitetura de interiores

É um projeto que tem por objetivo a criação de um ambiente e a definição de revestimentos, decorações e mobiliário.

#### ↓ Projeto de Instalações

É um projeto onde se define o traçado e dimensionamento das redes de canalizações e condutores de energia elétrica, de gás, etc.

Apresenta-se seguidamente uma lista não exaustiva de **Projetos de Especialidades** cuja apresentação, no todo ou em parte, deverão instruir um processo de Licenciamento de Obras:

- Projeto de ocupação da via pública;
- Projeto de demolição;
- Projeto de contenção de fachadas e

empenas;

- Projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de Arquitetura;
- Projeto de Estabilidade;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica;
- Projeto de rede de gás;
- Projeto de rede de água;
- Projeto da rede interna de águas residuais e pluviais;
- Projeto de comunicações;
- Projeto de ventilação e exaustão e fumos e gases de combustão;
- Projeto de instalações eletromecânicas de transportes (elevadores, passadeiras, etc.);
- Projeto de segurança de risco de incêndio e/ou verificação de conformidade do edifício contra o risco de incêndio;

## MEDIÇÕES

As Medições de um Projeto constituem, com o Caderno de Encargos, os documentos fundamentais do estudo da proposta de preços, de planeamento da obra e da programação das operações. Com efeito, as Medições constituem a base de avaliação do montante de custo dos trabalhos e, erros importantes cometidos na sua avaliação, poderão ter impacto na estimativa do valor das obras.

As dimensões (unidades de medição) utilizadas no estabelecimento das medições deverão estar claramente referenciados nos desenhos para

poderem ser verificadas facilmente pelos utilizadores.

Para limitar as possibilidades de erro, evitar omissões, facilitar a verificação de cálculos e impedir interpretações diversas, causadoras de litígios, torna-se necessário fixar uma maneira metódica e lógica de elaborar e orientar as medições.

A obra será medida por capítulos, em correspondência com as diferentes partes em que pode dividir-se, como por exemplo: alvenarias; cantarias; revestimentos de pavimentos; carpintarias; pinturas; etc. Os capítulos são divididos em elementos simples, cuja área, volume ou massa sejam diretamente calculáveis.

## ORÇAMENTO

A qualidade da preparação do Orçamento é essencial para o sucesso dos projetos de construção.

O processo de cálculo do Orçamento é efetuado assim que a ideia para o projeto é concebida. Os cálculos são preparados e atualizados continuamente à medida que o alcance e definição do projeto são desenvolvidos.

---

Na lista de peças escritas do Projeto, um dos elementos a apresentar pelos projetistas é

a estimativa ou o orçamento da obra, consoante a fase em que se encontra o projeto. Para a definição destes valores, os autores dos projetos utilizam, em geral, os seguintes métodos: i) custo unitário de área de construção; ii) preços unitários, simples ou compostos.

A estimativa do Orçamento é aplicável nas fases preliminares de elaboração do Projeto quando não se dispõe ainda de medições dos trabalhos. São assim utilizados valores por unidade de área de construção de obras semelhantes realizadas pelo projetista ou outros valores existentes determinados com base em estudos estatísticos efetuados por especialistas sobre amostras significativas.

Este método conduz em geral a valores aproximados que a evolução do Projeto poderá retificar com base na elaboração das medições.

Nas fases do Projeto de Execução, fazem-se medições e aplicam-se os respetivos preços unitários correspondentes a trabalhos da mesma natureza e a executar nas mesmas condições.

A estimativa de custo ou Orçamento da

Obra determinado pela forma indicada é utilizada pelo Dono da Obra para servir de base à previsão da dotação orçamental necessária para a realização da obra.

## 2.4 A TECNOLOGIA BIM E REVIT

BIM (ou *Building Information Modeling*) significa Modelagem/Modelação da Informação da Construção, sendo um conjunto de informações geradas e mantidas durante todo o ciclo de vida de um edifício, desde a fase de elaboração do Projeto de Arquitetura.

Trata-se de uma construção virtual equivalente a uma edificação real, possuindo assim, muitos detalhes no tocante à composição dos materiais de cada elemento, como portas, janelas, etc. Isso permite simular a edificação e entender o seu comportamento antes da sua construção real ter sido iniciada.

O modelo BIM pode ser utilizado para visualização tridimensional, para auxiliar nas decisões de projeto e comparar as várias alternativas de design.

Ajuda a documentar o projeto de forma mais rápida, proporcionando ainda maior segurança e qualidade com a coordenação automática de todas as vistas.

Os dados do modelo BIM são úteis, não apenas durante o processo de design

e construção do projeto, sendo ainda utilizados durante todo o ciclo de vida do empreendimento.

O Revit, por sua vez, é um software, ou seja, é uma ferramenta que pode ser utilizada no processo BIM. É um software de modelagem que apresenta os seguintes recursos:

- modelagem;
- criação de esboços;
- visualização em 3D;
- documentação;
- sistema gráfico para elaborar formas, bases e componentes de construção parametrizados;
- partilha de projetos e trabalhos;
- tabelas e anotações;
- complementos e bibliotecas, etc.

A modelagem 3D está presente tanto no BIM como no Revit.

Sendo assim, para ser tecnologia BIM, não basta apresentar 3 dimensões, é necessário ser um modelo construtivo, enquanto que no Revit e demais softwares é possível criar imagens 3D que não tenham informações suficientes para serem um modelo.

---

O BIM é a Modelagem da Informação da Construção e envolve todas as etapas e a vida útil de uma edificação como: estudo de viabilidade

financeira, económica e  
técnica; planeamento;  
projetos; detalhes e  
compatibilizações; análises;  
documentação; construção;  
uso, operação e manutenção.

O BIM é assim um conjunto de métodos e processos que se relacionam com toda a vida de um empreendimento, não se restringindo a um projeto em 3D.

Essa tecnologia apresenta diversas outras dimensões, que envolvem diversas etapas, podendo ser efetuadas em diversos softwares e por vários profissionais. Um aspeto importante do BIM é a comunicação entre profissionais, ou seja, a interoperabilidade, que se traduz na possibilidade de visualização e utilização de arquivos de diferentes softwares, por vários colaboradores envolvidos.



↓ CAPÍTULO

# 03

**Planeamento**  
**Urbano e**  
**Licenciamento**

# CUF SINTRA

SINTRA, PORTUGAL

Setor Saúde  
Ano 2020  
Área 15.280 m<sup>2</sup>  
Fase Construído



## 3. Planeamento Urbano e Licenciamento

### ↳ 3.1 PLANEAMENTO URBANO - CONCEITOS

A necessidade do planeamento ou ordenamento impõe-se tendo em conta a satisfação de interesses coletivos, procurando evitar a ocupação e utilização desordenada e anárquica dos terrenos públicos e privados.

#### ↓ P.M.O.T. (Planos Municipais de Ordenamento do Território)

Planos destinados à planificação dos terrenos à escala do município. Os P.M.O.T. podem ser distinguidos em três categorias:

- **Planos Diretores Municipais:** Abrangem todo o território municipal. Devem estabelecer uma estrutura espacial para todo o território do município, classificando os solos e definindo os índices urbanísticos, tendo em conta os objetivos de desenvolvimento, a distribuição racional das atividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e as infraestruturas.
- **Planos de Urbanização:** Abrangem apenas as áreas urbanas e urbanizáveis ou áreas envolventes. Subordinados ao Plano Diretor Municipal, devem definir uma organização para o meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a conceção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais

a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traço esquemático da rede viária e das infraestruturas principais.

- **Planos de Pormenor:** Tratam, em detalhe, áreas abrangidas pelos outros planos. Enquadrados nos planos de urbanização, devem estabelecer a conceção do espaço urbano, dispondo, nomeadamente, sobre usos do solo e condições especiais de edificação, quer para novas construções, quer para transformação das existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres.

#### ↓ P.R.O.T. (Planos Regionais de Ordenamento do Território)

São instrumentos de carácter programático e normativo que visam o correto ordenamento do território, através do desenvolvimento harmonioso das suas diferentes parcelas. Visam promover a racionalização da ocupação do espaço e da utilização dos seus recursos. Os P.R.O.T. abrangem áreas pertencentes a mais de um Município, áreas definidas quer pela sua homogeneidade em termos económicos, ecológicos e outros, quer por representarem interesses ou preocupações que pela sua interdependência necessitam de consideração integrada.

#### ↓ P.E.O.T. (Planos Especiais de Ordenamento do Território)

São instrumentos de gestão territorial destinados a zonas ou finalidades

específicas. São instrumentos normativos da iniciativa da administração direta ou indireta do Estado, visando a satisfação de um interesse público específico, em áreas delimitadas pela sua natureza ou função, caso do ordenamento florestal, ordenamento de áreas protegidas, ordenamento da orla costeira, etc.

### ↳ 3.2 LICENCIAMENTO, LOTEAMENTO E OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Ao longo dos tempos, a legislação sobre o licenciamento urbanístico tem sofrido inúmeras alterações e um acréscimo de complexidade, que só é contrariada pela longevidade do RGEU (Regulamento Geral da Edificação Urbana), que vai permanecendo quase imutável desde a sua entrada em vigor em 1951. Por seu lado, o RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) teve diversas alterações aprovadas. Essas alterações do RJUE resultaram, essencialmente, de adaptações do regime jurídico a novas legislações europeias, como também a incluir matérias das diversas especialidades que vieram integrar os projetos a licenciar. Contudo, este regime jurídico tem um conteúdo bastante importante no que se refere à simplificação dos procedimentos administrativos de licenciamento, nomeadamente quanto:

a) à definição de obras isentas de controlo prévio por parte da Câmara Municipal (que pode ser de licenciamento ou de

comunicação prévia) que, ainda assim, têm de cumprir a legislação urbanística dos instrumentos de Ordenamento do Território;

b) à responsabilização dos técnicos projetistas sobre o cumprimento das regras aplicáveis, permitindo que as Câmaras Municipais no ato de apreciação apenas avaliem o enquadramento urbano das intervenções;

c) à fiscalização das obras;

d) ao estabelecimento de prazos apertados para a decisão dos processos.

A dificuldade do cumprimento dos prazos de licenciamento por parte das entidades licenciadoras (Câmaras Municipais e outros) está no facto de nem sempre aplicarem corretamente estes meios previstos no RJUE, em prejuízo:

- dos promotores, pelo tempo que têm de aguardar pela sua conclusão;
- das populações, pois o atraso no licenciamento é uma das causas diretas do aumento do valor dos fogos;
- e das próprias entidades públicas.

---

O RJUE consiste, portanto, no regulamento dos procedimentos administrativos relativos ao controlo prévio das obras,

loteamentos e restantes operações urbanísticas que se pretendem desenvolver.

Ao RJIGT (regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial) corresponde a regulamentação da lei de bases do solo, de ordenamento do Território e do urbanismo.

O cerne da atividade arquitetónica situa-se na construção, ou seja, na adaptação da natureza às necessidades do homem, individuais ou coletivas, designadamente pelo que respeita ao abrigo ou habitação e atividades conexas.

Todas as edificações, seja qual for a sua natureza, deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que lhes fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização e às funções que devam exercer.

No âmbito das intervenções particulares, compete às Câmaras Municipais licenciar (com consulta a todas as entidades externas envolvidas) e fiscalizar a aplicação e funcionamento das disposições legais aplicáveis às edificações, concedendo as licenças necessárias para a execução das obras.

Para garantia da segurança e legalidade da obra, o pedido de apreciação do projeto da construção (alteração, ampliação,

reabilitação ou mesmo demolição), no âmbito de um dos procedimentos administrativos previstos no RJUE, deve ser instruído, além do mais, com o **termo de responsabilidade** dos autores dos projetos, declarando o cumprimento das normas técnicas gerais e específicas aplicáveis à situação.

Ainda com o mesmo objetivo, o pedido de apreciação do projeto deve ser tornado público, através de aviso no próprio local da obra, devendo ser também publicitada, no mesmo local, a concessão da licença de construção ou o número de processo de comunicação prévia.

---

O RJUE prevê as seguintes tipologias de procedimentos para o controlo prévio das operações urbanísticas:

- **Pedido de Informação Prévia (PIP)** sobre a possibilidade de realizar determinada obra, entregando os elementos que caracterizam a intervenção.
- **Pedido de Licenciamento**, instruído com determinados elementos informativos, entre os quais se destacam: documento comprovativo da legitimidade do requerente; Projeto de Arquitetura; Termo de Responsabilidade constante de declaração dos autores do projeto

de observância das normas técnicas gerais e específicas a observar na construção; indicação dos Projetos das Especialidades que se propõe apresentar; Apólice de seguro dos Projetos. Os Projetos de Especialidade só devem ser apresentados uma vez aprovado o projeto de arquitetura, sendo possível a entrega em simultâneo com o projeto de arquitetura.

- **Comunicação prévia**, instruído exatamente com os mesmos documentos que o pedido de licenciamento, mas deverão ser apresentados todos juntos, juntamente com o formulário do pedido e o resultado das consultas externas, se for o caso. Neste caso, a arquitetura e as especialidades são "apreciadas" ao mesmo tempo. No caso deste procedimento não existe emissão do Alvará de construção. Não é necessária a emissão de um título, mas a Câmara Municipal fará deslocar a fiscalização ao local para aferir se está a ser cumprido o projeto em apreciação e se o mesmo cumpre a legislação e demais normas urbanísticas aplicáveis.

---

Da apresentação das operações urbanísticas resultam os seguintes procedimentos:

- **Saneamento e apreciação liminar** do pedido pela Câmara licenciadora (apreciação liminar dos elementos entregues).
- **Apreciação do Projeto de Arquitetura.** Incide sobre a verificação da aplicação e cumprimento da regulamentação aplicável.
- **Projetos de Especialidade.** Compete à Câmara Municipal promover a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devem emitir parecer, autorização ou aprovação, relativamente a cada um dos projetos de especialidade apresentados.
- **Licenciamento - Deliberação final.** A Câmara Municipal (ou a entidade em quem tenha sido delegada a respetiva competência) delibera sobre os pedidos de licenciamento, primeiramente sobre o projeto de arquitetura, e posteriormente sobre os projetos de especialidades.
- **Concessão do Alvará de Licença de Construção.**

Obtido o Alvará de Licença de Construção, compete à Câmara fiscalizar o modo como a obra está a ser executada.

Concluída a Obra, deve o interessado requerer à Câmara o Alvará de **Autorização de Utilização**, destinado a comprovar a conformidade da Obra com o Projeto aprovado.

A concessão do alvará de utilização poderá ser precedido por uma vistoria prévia dos serviços competentes da entidade licenciadora.

---

O Licenciamento das **Operações de Loteamento** pode ser dividido nas seguintes fases ou momentos processuais:

- Pedido de Licenciamento;
- Saneamento e instrução do processo;
- Apreciação do projeto, seguido de discussão pública (a legislação prevê a possibilidade de dispensa em certos casos a definir por cada município);
- Deliberação sobre o licenciamento das operações de loteamento;
- Cedência e gestão dos espaços verdes e de utilização coletiva;
- Obtenção do alvará de licenciamento do loteamento

---

O Licenciamento das **Obras de Urbanização** pode ser dividido nas seguintes fases ou momentos processuais:

- Pedido de Licenciamento das obras de urbanização;
- Saneamento e instrução do processo;
- Apreciação do projeto com a fixação das condições do licenciamento das obras de urbanização;
- Contrato de urbanização, fixando as obrigações das partes (Município, proprietário e outros titulares de direito reais sobre o prédio);
- Fixação da caução a prestar;
- Obtenção do alvará de licenciamento das obras de urbanização.

↓ CAPÍTULO

# 04

Construção

# ALLO ALCÂNTARA OFFICES

LISBOA, PORTUGAL

**Setor** Escritórios

**Ano** 2019

**Área** 63.366 m<sup>2</sup>

**Fase** Em construção



## 4. Construção

### ↳ 4.1 ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO E PRINCIPAIS INTERVENIENTES

#### ↓ Promotor ou Dono de Obra

O Promotor ou Dono de Obra é a entidade que ordena a execução da Obra e paga o respectivo preço.

#### ↓ Projetistas

O Projeto é um processo técnico contendo todos os elementos necessários à obra, compreendendo duas partes distintas: as peças escritas e as peças desenhadas.

Todos os Projetos deverão ser acompanhados de Memórias Descritivas em que os Autores do Projeto esclarecem os objetivos pretendidos.

A realização de uma obra exige a intervenção de diversos profissionais multidisciplinares, consideradas as fases de projeto e de execução, e atendendo à complexidade crescente das instalações.

Todos os elementos de Projeto (peças escritas e desenhadas) devem ser suficientemente claros e pormenorizados para a completa definição de todos os trabalhos, materiais e equipamentos. A qualidade dos projetos é condição necessária para a garantia do cumprimento de custos, dos prazos e da qualidade final, sendo fundamental o papel do Coordenador dos Projetos, devendo assegurar-se a compatibilização dos diferentes projetos na fase da sua elaboração.

A qualidade dos projetos é sem dúvida a base de credibilidade e do rigor desejáveis na execução das obras.

### ↓ Empreiteiros

A Empreitada é uma forma de contrato pelo qual uma das partes (Empreiteiro) se obriga em relação a outra (Promotor ou Dono de Obra) a realizar certa obra, mediante um preço e determinadas condições técnicas.

O exercício da atividade da construção depende de alvará a conceder pelo IMPIC (Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção), ficando o seu titular autorizado a executar os trabalhos enquadráveis nas habilitações no mesmo relacionadas.

### ↓ Fiscalização

A fiscalização é uma entidade decisiva para uma boa gestão dos contratos e para a garantia da defesa dos Promotores, nomeadamente: controle de custos; cumprimento dos prazos; garantia de boa execução e de qualidade.

À fiscalização incumbe vigiar e verificar o exato cumprimento do Projeto e suas alterações, do Contrato, do Caderno de Encargos e do Plano de Trabalhos em vigor, designadamente:

- Verificar a implantação da obra;
- Aprovar os materiais e equipamentos a aplicar/installar;
- Vigiar os processos de execução;
- Verificar, em geral, o modo como são executados os trabalhos;

## ↳ 4.2 SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL

As exigências sobre os edifícios e o seu desempenho sustentável, conforto e bem-estar são cada vez mais notórias. A nível global são vários os esforços neste sentido e que surgem como consequência dos objetivos internacionais em matéria de indicadores ESG (*Environmental, Social and Governance*), Taxonomia, Neutralidade Carbónica, entre outros. A nível Europeu o *European Green Deal* tem desenvolvido um conjunto de políticas e estratégias com o objetivo de apoiar os esforços no sentido da transição climática para o sector da construção e edifícios.

Neste sector, são várias as soluções e ferramentas que apoiam os Donos de Obra a garantir a sustentabilidade dos seus ativos e, desta forma, promover a sua valorização económica. Para além das questões mais evidentes associadas à eficiência energética e descarbonização, a avaliação de indicadores ESG de portfolios imobiliários permite aos seus proprietários e investidores compreender o desempenho destes ativos e avaliar o seu risco ambiental associado. Por outro lado, a utilização de sistemas de certificação de edifícios, tais como LEED (USA), BREEAM (UK), LiderA ou SBTool PT (ambos nacionais) permite garantir um mínimo de desempenho destes edifícios e, desta forma, minimizar o risco ambiental dos mesmos.

A utilização destas ferramentas é possível para edifícios em funcionamento, reabilitação, novos edifícios ou mesmo para projetos à escala do bairro ou novas comunidades. Tanto quanto possível, as ferramentas deverão ser utilizadas desde fases preliminares de projeto, para edifícios novos ou a reabilitar, garantindo desta forma que as melhores estratégias são consideradas e efetivamente influenciando o desenho dos projetos.

---

É na conceção que se definem questões como as soluções construtivas ou os materiais a utilizar, que terão um impacto crítico no ciclo de vida do edifício e, conseqüentemente, na obtenção da certificação.

É cada vez mais importante a definição de diretrizes para a melhoria de desempenho dos edifícios de acordo com os princípios de Arquitetura Bioclimática.

Devera ser desenvolvido o plano de sustentabilidade mais adequado, o que passa pela seguinte metodologia de execução:

- Identificação do potencial de melhoria do Projeto para a otimização do desempenho passivo, conforto interior, otimização do consumo de

- recursos e eficiência energética;
- Análise iterativa para identificar o potencial de melhoria de desempenho térmico e integração de estratégias de desempenho passivo: ventilação natural, utilização de iluminação natural, climatização natural, etc.

Para além dos *frameworks* que se focam no edifício considerando a sua pegada ambiental (consumo de energia, água, materiais, resíduos, etc.) existe ainda uma tendência crescente em edifícios que promovam um espaço interior saudável e confortável, como defende a certificação WELL que avalia aspetos como o bem-estar físico, mental ou a ligação com a comunidade. Apesar de relativamente recente esta certificação tem tido uma crescente procura para qualquer tipo de edifícios: residencial, escritórios, escolas, comerciais, etc.

Outra das tendências internacionais e que se fará sentir também no setor dos edifícios está focada na criação de edifícios e comunidades regenerativas, ou seja, projetos que para além de minimizar ou anular a sua pegada têm ainda um contributo positivo produzindo mais energia do que consomem, captando e tratando água *on-site*, utilizando apenas materiais sustentáveis, entre outros.

Para um Promotor, a opção de certificar um imóvel tem impacto nos processos construtivos, na escolha dos materiais e nas soluções a utilizar, com o conseqüente impacto no aumento do custo do

investimento que será tanto menos quanto mais cedo ocorrer a integração dos princípios de sustentabilidade no projeto. Os sistemas internacionais de certificação apontam para investimentos na ordem de 1% (BREEAM) ou 2 a 7% (LEED) com retornos de investimento em 5 a 7 anos. Para além das vantagens facilmente percecionáveis, designadamente as relacionadas com a eficiência energética, a sustentabilidade, a diminuição da pegada ambiental do edifício e a redução dos custos de exploração do edifício, existem outros benefícios para os Donos de Obra e investidores associados à valorização dos seus edifícios e ao menor risco ambiental dos mesmos.

---

Com efeito, uma certificação e sinonimo de valorização dos imóveis, pois assegura que no projeto de construção nada foi deixado ao acaso. Com esta certificação os proprietários beneficiam do aumento do valor do imóvel.

↓ CAPÍTULO

# 05

# O Mercado Imobiliário em Portugal

# PARK INTERNATIONAL SCHOOL ALFRAGIDE

LISBOA, PORTUGAL

**Setor** Educação  
**Ano** 2020  
**Área** 11.000 m<sup>2</sup>  
**Fase** Construído



## 5. O Mercado Imobiliário em Portugal

### ↳ 5.1 PERSPETIVA GERAL

Portugal é um destino de investimento atrativo - tanto a nível europeu como mundial - refletindo a sua condição como país cosmopolita, aberto, inovador e competitivo para viver, trabalhar ou visitar. O País beneficia de vantagens estruturais devido ao seu clima, localização e geografia, e apresenta um contexto político estável e indicadores socioeconómicos favoráveis.

A combinação de infraestruturas de nível mundial, proximidade à orla costeira, segurança e acessibilidade cria uma atratividade significativa para reformados estrangeiros, empreendedores de *startups*, estudantes internacionais e executivos de empresas internacionais que cada vez mais escolhem Portugal como base para as suas operações europeias.

Nas últimas décadas, os sucessivos Governos efetuaram um esforço significativo para implementar reformas estruturais e investir em infraestruturas. Como resultado, o País tem uma estrutura regulatória e fiscal estável, quadros locais altamente qualificados e políticas competitivas de atração de investimento estrangeiro.

As principais áreas urbanas cresceram significativamente nas últimas décadas, transformando um território antes fortemente ruralizado num sistema urbano dual, focado nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, e assimétrico, com um

litoral dinâmico e um interior em declínio. O mercado imobiliário português é também segmentado e heterogéneo, com vários mercados locais com características e dinâmicas próprias, com sincronização limitada de preços entre as principais cidades.

As políticas de ordenamento territorial procuram reequilibrar o sistema urbano e criar múltiplas centralidades através do investimento nas redes de infraestruturas, logística e equipamentos, de forma a melhorar as acessibilidades e direcionar a procura e o investimento privado para o interior e cidades secundárias.

Na última década, Portugal atravessou um dos períodos mais desafiantes da sua história recente, com uma intervenção estrangeira numa conjuntura de crise internacional. A assistência financeira externa e as reformas implementadas permitiram ao País emergir da crise como um destino renovado, com capacidade de atrair novos turistas, novos negócios e novos moradores.

O mercado imobiliário tem sucessivamente demonstrado resiliência e capacidade de recuperação, sendo um dos primeiros a ressurgir das sucessivas crises, e contribuindo para o fortalecimento de outros setores da economia.

O mercado imobiliário tem tido nas últimas décadas um contributo significativo para o PIB nacional, principalmente através do investimento residencial e rendas imputadas. Nos últimos anos, a robustez do mercado tem sido sustentada por um

aumento significativo do investimento estrangeiro, apesar dos problemas de escala.

As recentes pressões inflacionárias e a subida das taxas de juro poderão levar a um abrandamento do setor imobiliário e à correção dos preços. Por outro lado, a economia deverá ser estimulada com a utilização das verbas provenientes da União Europeia, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Apesar do contexto macroeconómico adverso, o desequilíbrio entre a oferta e a procura, bem como a estabilidade do país e das Instituições, estão entre os principais ingredientes que contribuíram para um fluxo contínuo de investimento nos últimos anos e que continuarão a criar um ambiente favorável ao investimento imobiliário em Portugal.

## ↳ 5.2 DINÂMICAS URBANAS EM PORTUGAL

As dinâmicas de ocupação do território português foram caracterizadas nas últimas décadas pela atração pelas áreas metropolitanas e orla costeira, resultando numa rede urbana complexa e diversificada.

Os centros urbanos norte e litoral possuem uma elevada densidade populacional que multiplica as cidades de pequena e média dimensão. No interior e no sul, a rede urbana é mais hierarquizada e organizada,

com a proeminência de algumas cidades apesar do declínio populacional.

O processo de urbanização tem ocorrido primordialmente ao longo da orla costeira. A faixa costeira desde a área metropolitana de Lisboa até ao noroeste espanhol e ao longo dos territórios algarvios concentra mais de metade da população. Mais de 50% das novas áreas urbanizadas no Continente estão localizadas numa faixa costeira de 20 km.

As principais áreas urbanas têm crescido desde o grande êxodo rural das décadas de 1950-1970, fluxo de portugueses das ex-colónias ultramarinas e progressiva industrialização e terciarização da economia.

Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto assistiu-se a um declínio das freguesias mais centrais de ambas as cidades, acompanhado por processos de expansão e suburbanização fragmentada e dispersa das unidades territoriais adjacentes.

No litoral e cidades intermédias existiu o predomínio da expansão e consolidação urbana, em contraste com o predomínio de um intenso processo de declínio rural e desertificação populacional no interior.

Nas últimas décadas, a expansão dos perímetros dos principais centros urbanos não foi acompanhada por políticas de planeamento territorial integradas. A falta de integração entre o planeamento urbano e a atividade imobiliária consolidou um modelo territorial desequilibrado.

As políticas de desenvolvimento territorial tenderam a favorecer o investimento em infraestruturas e processos de planeamento complexos e demorados, baseados no sobredimensionamento das áreas urbanizáveis e separação dos usos de solos.

A atividade imobiliária tendeu a restringir a maioria da sua atuação aos perímetros das estruturas cadastrais existentes, favorecendo as zonas com maior dinamismo económico e os segmentos de maior valorização.

Este modelo acentuou a desigualdade regional e interurbana ao direcionar o investimento para os principais centros urbanos, promover a expansão desestruturada e fragmentada das suas periferias, e viabilizar a implementação de grandes superfícies comerciais fora dos aglomerados urbanos.

A crise da última década veio criar a oportunidade de reverter o modelo de ordenamento territorial existente, caracterizado pela litoralização e concentração nas principais metrópoles do território, e contrariar as suas tendências polarizadoras por forma a corrigir assimetrias regionais e promover maior equidade territorial.

O novo modelo de organização territorial policêntrico procura conter os perímetros dos principais centros urbanos, e reforçar o desenvolvimento das centralidades secundárias, através da diversificação dos usos do solo, flexibilidade na conversão

do edificado existente, e introdução de novas estratégias de mobilidade urbana e requalificação do espaço público. As políticas territoriais são implementadas através de uma hierarquia de planos, que procura promover a competição entre as localizações secundárias, para equilibrar as pressões de desenvolvimento nas zonas mais valorizadas, com o apoio ao investimento em zonas de menor atratividade e menos infraestruturadas.

- Programas setoriais;
- Programas especiais;
- Programas regionais;
- Programas intermunicipais
- Programas municipais (Plano Diretor Municipal, Plano de Pormenor e Plano de Urbanização)

O direito urbanístico português contém disposições que restringem o uso, ocupação e reconversão do solo, tendo em conta o interesse público em áreas como o ambiente, a defesa, a proteção da vida selvagem, dependendo da política de desenvolvimento social e económico de cada município, quer do ponto de vista do planeamento urbanístico, quer do ponto de vista da gestão urbanística.

### 5.3 CONTEXTO JURÍDICO

A Lei de Bases do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) regulamenta os direitos e obrigações gerais relacionados com o ordenamento do território e a gestão urbana, diploma complementado pelo Decreto Legislativo n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o regime dos diversos instrumentos de gestão territorial que incidem sobre todo o território nacional.

Os instrumentos de gestão territorial estabelecem as regras de ocupação, uso e transformação do solo, vinculativas tanto para entidades públicas como privadas. Os instrumentos de gestão territorial estão organizados hierarquicamente, estabelecendo as regras, que vão do regime geral para os regimes especiais, da seguinte forma:

- Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

A lei portuguesa de ordenamento do território assenta em três pilares:

- Ordenamento Territorial e Urbano ("Lei de Bases da Política e do Ordenamento do Território e do Urbanismo" - LBOTU);
- Instrumentos de Planeamento e Gestão Urbanística ("Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial") (RJIGT);
- Regulamento de Urbanização e Construção (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - "RJUE").

Os empreendimentos imobiliários estão sujeitos às regras contidas nos planos de uso do solo, bem como aos regulamentos de construção e desenvolvimento urbano emitidos por cada município. Cada tipo de plano pode também ser promulgado por

mais de um município através dos planos intermunicipais.

Os projetos imobiliários devem cumprir índices de urbanização, assim como de construção, e estão sujeitos ao controlo prévio da administração por meio de procedimentos administrativos de apreciação e aprovação.

O RJUE é o regulamento legal, de gestão urbanística, que determina as regras gerais, que regulamenta os procedimentos de controlo prévio necessários à apreciação e aprovação dos projetos imobiliários, e estabelece quais as operações municipais que requerem aprovação - pedido de informação prévia, licenciamento, comunicação prévia ou licença de utilização.

O RJUE determina também qual o procedimento administrativo a ser seguido, bem como a fiscalização da respetiva execução por parte da câmara municipal.

---

Os municípios são as autoridades locais responsáveis pelo controlo prévio dos projetos imobiliários. No entanto, em certos casos, os projetos podem requerer aprovação prévia ou parecer de outros órgãos públicos da administração central, dependendo da sua

localização geográfica em concreto.

Mesmo as operações urbanísticas que não estão sujeitas a controlo prévio, deverão ser comunicadas à respetiva câmara municipal com a antecedência de 5 dias úteis antes do início dos trabalhos.

## ↳ 5.4 QUADRO FISCAL

Os principais impostos em Portugal são os impostos sobre o rendimento de pessoas individuais (IRS), o Imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC) e o imposto sobre o valor acrescentado (IVA), que incide sobre as transações de bens e serviços. Existem ainda outros impostos sobre bens, nomeadamente, o imposto municipal sobre a transmissão de imóveis (IMT), o imposto municipal sobre imóveis, as tarifas aduaneiras e os impostos especiais sobre o consumo, como o imposto automóvel e o imposto sobre o tabaco.

A maior fonte de receita para o Estado é o IVA, o IRS e as contribuições para a segurança social. As taxas de impostos em Portugal encontram-se, em grande medida, em linha com as taxas de impostos praticadas pelos demais países da UE.

## AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

### ↓ IMT

A transmissão de imóveis está sujeita ao imposto municipal de transmissão de imóveis (IMT) à taxa de 6,5% sobre a generalidade dos prédios urbanos ou terrenos para construção e de 5% sobre os prédios rústicos. Para prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação, a taxa aplicável pode variar de 0% a 7,5%, dependendo do valor do imóvel. As sociedades imobiliárias que comprem imóveis para revenda e cumpram determinados requisitos, podem beneficiar de isenção do pagamento de IMT, contanto que revendam o imóvel no prazo de três anos e que durante aquele período não seja dado destino diferente ao prédio.

### ↓ Imposto do Selo

A transmissão de imóveis está também sujeita ao Imposto do Selo (IS) à taxa de 0,8% do valor tributável calculado para o IMT. O financiamento de imóveis e as respetivas garantias, nomeadamente hipotecas, estão também sujeitos a IS, sem prejuízo de potenciais isenções aplicáveis caso a caso.

### ↓ Imposto sobre o Valor Acrescentado

A transmissão de imóveis está geralmente isenta de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA). No entanto, é possível a renúncia à isenção de IVA em certas situações caso estejam cumpridas certas condições, podendo a mesma ser útil se tiverem sido realizadas obras de construção no imóvel e o IVA for suportado pelo promotor.

## DETENÇÃO DE IMÓVEIS

### ↓ IRC - empresas portuguesas

i) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC") - a matéria coletável apurada está sujeita a IRC à taxa de 21% (no caso de entidades residentes classificadas como pequena ou média empresa, uma taxa de 17% é aplicada para os primeiros €25.000 de matéria coletável), ao qual poderá acrescer derrama municipal até ao limite máximo de 1,5% sobre o lucro tributável sujeito e não isento de IRC. O IRC abrange também uma derrama estadual, aplicada em escala móvel da seguinte forma:

- 0% para lucros tributáveis até €1,5 milhões;
- 3% para lucros tributáveis superiores a 1,5 milhões de euros até 7,5 milhões de euros;
- 5% para lucros tributáveis superiores a 7,5 milhões de euros até 35 milhões de euros;
- 9% para lucros tributáveis superiores a 35 milhões de euros.

ii) Os gastos de financiamento líquidos (designadamente juros de empréstimos obtidos a curto e longo prazos) são dedutíveis para efeitos de IRC até ao maior dos seguintes limites:

- máximo de 30% do EBITDA tributável; ou
- 1 milhão de euros anual.

iii) Os gastos de financiamento líquidos não dedutíveis podem ser considerados nos

cinco períodos de tributação posteriores, após os gastos de financiamento líquidos desse período. Este limite aplica-se a todas as despesas de juros incorridas pela empresa.

iv) A taxa anual de depreciação fiscal para edifícios é de 2-5%. São aplicadas taxas mais altas a mobiliário e utensílios (por exemplo, 12,5% para mobiliário). Não há depreciação fiscal para terrenos.

v) Normalmente, os prejuízos fiscais apurados apenas podem ser deduzidos aos lucros tributáveis de um ou mais dos cinco períodos de tributação posteriores (até ao 12.º período de tributação posterior, no caso para pequena e médias empresas), só podendo representar até 70% do lucro tributável de um determinado ano, sem prejuízo de dedução de prejuízos não deduzidos até ao final do respetivo período de dedução.

#### ↓ Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs")

Por regra, os FIIs são tributados à taxa geral de IRC (21%), não sendo considerados para efeitos de apuramento do lucro tributável os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, a menos que sejam provenientes de empresas localizadas em paraísos fiscais. Atendendo ao regime especial previsto para os FIIs, consoante o tipo e dimensão do projeto, a opção por esta estrutura poderá ser vantajosa, especialmente atendendo ao regime fiscal benéfico aplicado aos participantes dos referidos fundos.

#### ↓ Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI é cobrado anualmente sobre todos os imóveis sendo calculado com base no valor cadastral do imóvel. A taxa varia entre 0,3% e 0,45%. Este valor aumenta para 7,5% para imóveis detidos por empresa em paraíso fiscal ou por empresas controladas direta ou indiretamente por empresa com sede ou residência fiscal em um dos paraísos fiscais listados.

#### ↓ Adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)

Cobrado anualmente sobre terrenos aprovados para uso residencial ou todos os tipos de terrenos para construção, sendo calculado sobre o valor cadastral do terreno à taxa de 0,4%. Os hotéis e apartamentos turísticos concluídos não devem estar sujeitos a este adicional.

#### ↓ Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

O IVA a 23% aplica-se aos fornecimentos de bens e serviços em Portugal, incluindo os custos de promoção, construção e comercialização. A possibilidade de reembolso do IVA (e o facto de o IVA não ser um custo para as empresas) depende das empresas realizarem ou pretenderem realizar operações sujeitas a IVA. O reembolso do IVA durante a fase de promoção depende das características do imóvel e das atividades durante o período de exploração do imóvel.

### ↓ Imposto de selo (IS)

O financiamento bancário está sujeito a IS, com taxas distintas que podem ir até 0,6% sobre o montante mutuado, consoante o prazo do empréstimo, sendo aplicado tanto ao financiamento de investimentos quanto ao financiamento de fornecedores.

## VENDA

### ↓ Venda de Imóveis

As mais-valias (diferença entre o preço de venda dos imóveis, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o seu preço de aquisição, deduzido de eventuais depreciações e amortizações aceites fiscalmente, das perdas por imparidade e outras correções de valor legalmente previstas) resultantes da venda de ativos portugueses por parte de empresas portuguesas devem estar sujeitas a IRC às taxas gerais acima referidas. Caso o valor patrimonial tributário (no momento da alienação) seja superior ao valor da venda, os lucros para efeitos de IRC devem ser calculados com base no valor patrimonial tributário.

## 5.5 ESTRUTURAS DE INVESTIMENTO

Qualquer propriedade pode ser adquirida diretamente (*Asset deal*) ou indiretamente através da compra de participações sociais da empresa proprietária do imóvel (*Share deal*).

É prática comum do mercado criar as chamadas SPVs (Special Purpose Vehicles) para investimentos imobiliários diretos ou indiretos. A cada projeto corresponde uma SPV diferente.

### ↓ Asset Deal

Normalmente, o processo de aquisição inicia-se com (i) uma carta de intenção estabelecendo um período de exclusividade que permite aos investidores e aos seus consultores analisar a situação legal, urbanística, de licenciamento, ambiental, técnica e fiscal do imóvel (*due diligence*) e/ou (ii) um contrato-promessa de compra e venda que antecede a efetiva transferência do imóvel, e estabelece certas obrigações e/ou a satisfação de uma série de condições precedentes à transação proposta.

Ao assinar um contrato-promessa, é usual que o comprador pague ao vendedor, a título de sinal e princípio de pagamento, entre 15% a 25% do preço de compra, sendo que este valor resulta apenas da negociação entre as partes.

### ↓ Share Deal

Os principais veículos de aquisição de imóveis são as sociedades comerciais (sociedades por quotas ou sociedades anónimas), bem como organismos de investimento coletivo de natureza contratual (fundos imobiliários) ou organismos de investimento coletivo sob forma societária (sociedades de investimento imobiliário).

No caso de transações de participações sociais, a *due diligence* realizada pelo investidor deve incluir também o

respetivo veículo proprietário do imóvel, nomeadamente a sua situação financeira, fiscal, societária e laboral.

## ↳ 5.6 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

O sistema bancário português é moderno e eficiente. Por exemplo, Portugal foi pioneiro no estabelecimento de uma rede de caixas automáticas que permite o levantamento de dinheiro, transferências de fundos e acesso a vários serviços bancários em todo o país.

O mercado de capitais português é regido pelo Código dos Valores Mobiliários, por legislação nacional, regulamentos e diretivas europeias. O sistema regulatório permite que a atividade creditícia seja desenvolvida por entidades bancárias e não bancárias.

O sistema bancário português está atualmente bem capitalizado, tendo níveis de capitais próprios semelhantes aos dos congéneres europeus, sendo caracterizado por oferecer crédito a empresas e particulares a taxas competitivas.

O sistema é dominado por sete bancos comerciais: a Caixa Geral de Depósitos (CGD), o Millennium BCP, o BPI, o Santander Totta, o Crédito Agrícola, o Novo Banco e o Montepio. Estes bancos são regulados pelo Banco de Portugal e Banco Central Europeu.

Em Portugal, as garantias normalmente associadas ao financiamento imobiliário são as seguintes:

- Hipoteca;
- Cessão de rendimentos;
- Penhor de ações/quotas;
- Penhor de créditos ou de outros ativos;
- Penhor do saldo das contas bancárias;
- Livrança, com ou sem aval pessoal.

## ↳ 5.7 PERSPETIVAS DO MERCADO

### ↓ Residencial

Nas últimas décadas, a evolução dos preços da habitação e do investimento residencial foi bastante diferenciada. No período compreendido entre a década de 90 e a crise financeira de 2007, a evolução dos preços foi relativamente inexpressiva. Com a crise financeira em 2007, os preços diminuíram entre 2008 e 2013, acelerando depois entre 2014 e o final de 2020.

A partir de 2014, a recuperação da procura no mercado da habitação foi impulsionada em grande medida pelos investidores estrangeiros, principalmente devido ao regime fiscal para residentes não habituais e à autorização de residência para atividades de investimentos (conhecido como 'golden visa'), visando os mercados europeus e não europeus.

Durante este período, a construção residencial incidiu inicialmente na reabilitação de edifícios degradados nos centros históricos de Lisboa e Porto, impulsionada pela introdução de alterações legais e fiscais, como a reforma municipal do arrendamento urbano e a legislação relacionada com a reabilitação urbana.

Nos últimos anos, o investimento residencial expandiu-se para as periferias das principais áreas metropolitanas e cidades secundárias, acompanhado de um crescimento acentuado dos preços da habitação.

Nos próximos anos, é expectável que o número de casas vendidas continue a aumentar e a aproximar-se dos níveis do início do século. A oferta deverá ser marcada pela entrada de produto mais direcionado às classes média-alta e alta, impulsionada pela maior procura por parte de compradores oriundos de países fora da Europa.

Existirá também maior dificuldade de desenvolvimento de produto para os segmentos médio, devido ao aumento da inflação e à dificuldade das famílias com rendimentos mais baixos de se financiarem.

Deverá continuar a aumentar a procura por espaços abertos privativos, com maior proximidade à natureza e com flexibilidade de usos.

#### ↓ Arrendamento Residencial “Built-to-rent”

O setor de arrendamento privado em Portugal ainda é diminuto, devido aos incentivos à compra de imóveis residenciais criados por incentivos fiscais, taxas de juros baixas e condições de financiamento favoráveis, bem como decorrente do controlo rígido do mercado de arrendamento.

No entanto, as mudanças nas leis do arrendamento implementadas em 2012 e o forte crescimento dos preços das casas reverteram essa tendência. Em 2019, o mercado de arrendamento privado aumentou para 26% do total dos fogos, comparado com 20% em 2011.

O arrendamento habitacional deverá continuar em crescimento, motivado por um contínuo aumento da procura, decorrente do aumento da flexibilidade, mobilidade e pela crescente dificuldade em comprar casa por parte da classe média.

A falta de oferta e a inexistência de produto desenvolvido de raiz para este segmento vão inevitavelmente ter impacto nos valores das rendas, que deverão continuar a subir.

Em Portugal, ainda não existe um mercado de investimento para arrendamento residencial, embora tenham sido vendidos alguns portfólios residenciais de dimensão significativa. Algumas das principais razões são o preço dos terrenos e a ausência de convergência entre o setor público e o privado.

Após décadas sem investimento no setor "built-to-rent", promotores e investidores procuram agora oportunidades no mercado português para desenvolver e investir em novos projetos e criar plataformas de gestão.

#### ↓ Escritórios

O mercado de escritórios em Portugal concentra-se principalmente em Lisboa, embora o Porto tenha apresentado uma forte dinâmica nos últimos quatro anos.

O volume de negócios tem sido impulsionado pelo crescimento das empresas de tecnologia e pelo aumento da atividade de *outsourcing*, com empresas estrangeiras a instalarem e expandirem os seus serviços partilhados e *contact centers* em Portugal, não só em Lisboa e Porto, mas também em outras cidades do país.

Os próximos anos serão de experimentação e consolidação de soluções de trabalho híbridas. A promoção de edifícios de escritórios está em níveis substancialmente mais elevados do que na última década, mas é ainda insuficiente face à procura, o que pode resultar num aumento das rendas.

Espera-se também uma maior procura de espaços flexíveis que sigam requisitos de qualidade, eficiência e bem-estar, nomeadamente de edifícios com certificações de sustentabilidade.

#### ↓ retalho

Os centros comerciais têm sido o principal foco do retalho em Portugal, embora o comércio em Lisboa e no Porto tenha crescido nos últimos anos devido ao forte crescimento do turismo, à recuperação económica e à renovação de vários edifícios no centro das cidades.

No final de 2020 encerraram diversas lojas de retalho em Lisboa e no Porto devido à pandemia, sendo o setor da alimentação e bebidas o mais afetado.

Os *retail parks* tiveram um declínio menor do que os centros comerciais por disporem de um formato mais aberto.

Nos próximos anos é expectável que continue a aumentar a procura de espaços comerciais de naturezas e dimensões diversas, criando oportunidades de reposicionamento e combinação de usos.

A preferência por parte dos consumidores pelo comércio de proximidade deverá continuar a beneficiar o comércio de rua e a dinamizar os bairros urbanos, ao mesmo tempo que se assistirá a uma maior integração das lojas físicas com as lojas online.

#### ↓ Hotelaria

Portugal recebeu os mais altos prémios de turismo, tendo sido eleito "Melhor Destino da Europa" pelos *World Travel Awards* (entre 2017 e 2020), a par de outros prémios de turismo. A Madeira foi eleita "*World's Leading Island Destination*" em

2020, Lisboa "*World's Leading City Break Destination*" e o Algarve "*World's Leading Beach Destination*".

O fluxo de turistas reflete esses reconhecimentos, tendo a procura de alojamento turístico aumentado ininterruptamente durante os últimos dez anos.

O surto de Covid-19 interrompeu o setor de turismo em 2020. As viagens aéreas foram suspensas, e embora as operações hoteleiras ainda estivessem autorizadas, a maioria dos hotéis foi fechado temporariamente.

Nos próximos anos, espera-se que os investimentos hoteleiros em Portugal recuperem fortemente, com os principais indicadores a voltar aos níveis pré-pandemia.

Assiste-se a uma procura contínua por parte dos investidores institucionais, tanto nacionais como internacionais, pela aquisição e desenvolvimento de ativos turísticos em Portugal.

Existe um foco cada vez mais acentuado na sustentabilidade e design dos novos projetos, privilegiando a especificidade dos edifícios, a relação com o local onde está inserido e a qualidade dos serviços prestados.

#### ↓ Residências de Estudantes

Portugal continua a atrair estudantes internacionais com várias universidades

classificadas entre as melhores em rankings internacionais, baixos custos de inscrição e alojamento, e alta qualidade de vida.

O aumento do número de estudantes internacionais levou a um aumento do número e da qualidade das opções de alojamento estudantil, que anteriormente consistiam em alojamento privado para arrendamento e alojamento fornecido por universidades e instituições religiosas.

O mercado de habitação especializada para estudantes em Portugal é relativamente diminuto, uma vez que a procura excede largamente a oferta.

O capital internacional tem vindo a direcionar-se para este mercado, com foco em projetos de desenvolvimento.

Existem diversos operadores estrangeiros a entrar no mercado, estando os investidores nacionais igualmente a aumentar a sua presença.

Ultrapassada a incerteza gerada pela pandemia, com impacto negativo na ocupação e nos preços, os investidores mantêm a confiança no setor de residências de estudantes, o qual vai continuar a verificar um franco crescimento.

Embora Portugal tenha evoluído bastante nos últimos anos, ainda há espaço para consolidação e crescimento do mercado de residências de estudantes.

Os novos projetos tendem a privilegiar a criação de comunidades nos edifícios, através de *layouts* e áreas de serviços comuns, com equipamentos e serviços de elevado nível.

#### ↓ Indústria e Logística

A maioria das instalações logísticas em Portugal foi desenvolvida de forma independente por promotores privados. Entretanto, vários municípios estabeleceram loteamentos para parques industriais e logísticos, voltados principalmente para a indústria leve e armazenagem.

O mercado de logística tem sido impulsionado principalmente pelos grandes retalhistas portugueses de grande distribuição, bem como pelas empresas de transporte, estas últimas com uma parte relevante da operação logística, uma vez que apenas alguns operadores logísticos mundiais estão presentes no país.

A proximidade entre Portugal e Espanha colocou Portugal como um prolongamento da cadeia logística estabelecida no país vizinho, nomeadamente na logística de *e-commerce*, dispensando a necessidade de estruturas dedicadas em Portugal.

Como a disponibilidade de espaço logístico de qualidade é muito baixo, o crescimento da atividade será impulsionado por novos projetos efetuados à medida.

#### ↓ Equipamentos de Saúde e Residências Sénior

Em Portugal, a maioria dos cuidados à população idosa é assegurada pelos chamados ERPI's (Estrutura Residencial de Idosos), que incluem os lares de terceira idade e as instituições de solidariedade social para idosos de mobilidade reduzida, que necessitam de cuidados continuados e assistência médica.

Com foco em qualidade e inovação, essas residências oferecem uma gama completa de instalações e serviços de convivência, lazer e saúde. Além de lazer, oferecem serviços de saúde e facilidades como salas de fisioterapia, tratamentos estéticos, farmácias, serviços de enfermagem, planos individuais e assistência geriátrica.

Para todos estes serviços médicos estarem disponíveis, as residências têm assinado vários acordos com os hospitais, garantindo assim a qualidade dos serviços disponibilizados.

O Algarve, devido ao elevado número de reformados residentes no estrangeiro, apresenta uma taxa de ocupação muito elevada em comparação com os mercados de Lisboa e Porto, embora com menos equipamentos disponíveis.

É assim expectável um aumento do investimento no setor de cuidados de saúde (hospitais, clínicas, laboratórios, residências para seniores), sustentado por

---

tendências demográficas positivas, pelo crescimento da população com seguro de saúde e pelo desequilíbrio entre a oferta e a procura, bem como pela atratividade do nosso País para viver os anos de reforma.

↓ CAPÍTULO

# 06

**Dados e**  
**Informações úteis**  
**complementares**

# CASAL RIBEIRO RESIDENTIAL COMPLEX

LISBOA, PORTUGAL

**Setor** Habitação / Reabilitação

**Ano** 2022

**Área** 15.118 m<sup>2</sup>

**Fase** Construído



## 6. Dados e Informações úteis complementares

### ↳ 6.1 ASSOCIAÇÕES, ORDENS PROFISSIONAIS E OUTRAS ENTIDADES

#### **Ordem dos Arquitetos**

Travessa do Carvalho, 23  
1249-003 Lisboa  
[www.ordemosarquitectos.pt](http://www.ordemosarquitectos.pt)

#### **Ordem dos Engenheiros**

Av. António Augusto de Aguiar, n.º 3 – D  
1069-030 Lisboa  
[www.ordemengenheiros.pt](http://www.ordemengenheiros.pt)

#### **APP II – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários**

Rua Tierno Galvan, Torre 3 – 6º Piso,  
Sala 607 – Amoreiras  
1070-274 Lisboa  
[www.appii.pt](http://www.appii.pt)

#### **AICCPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas**

Rua Álvares Cabral, 306  
4050-040 Porto  
[www.aiccpn.pt](http://www.aiccpn.pt)

#### **AECOPS – Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços**

Rua Carlos Mayer, n.º 2 – 1.º  
1700-102 Lisboa  
[www.aecops.pt](http://www.aecops.pt)

---

**AICEP Portugal Global – Agência para  
o Investimento e Comércio Externo de  
Portugal, E.P.E.**

Rua de Entrecampos, n.º 28  
Bloco B – 12º andar  
1700-158 Lisboa  
[www.portugalglobal.pt](http://www.portugalglobal.pt)

**IAPMEI – Agência para a  
Competitividade e Inovação, I.P.**

Rua dos Salazares, 842  
4100-442 Porto  
[www.iapmei.pt](http://www.iapmei.pt)

# S+A

## **PORTUGAL**

Lisboa  
Sede

Avenida Infante Santo,  
69 a-c, 1350-177 Lisboa,  
Portugal  
+351 213 939 340  
geral@msa.com.pt  
www.saraivaeassociados.com



aicep Portugal Global

## **Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal**

Rua de Entrecampos, 28, Bloco B, 12.º,  
1700-158 Lisboa  
+351 217 909 500  
www.portugalglobal.pt

ANTAS  
DA CUNHA  
ECIJA

## **Antas da Cunha ECIJA**

Edifício Amoreiras Square  
R. Carlos Alberto da Mota Pinto, n.º 17 – 2.º  
1070-313 Lisboa  
+351 213 192 080  
www.adcecija.pt

greenlab

## **GREENLAB**

R. Cintura do Porto de Lisboa, B - 5ºA e B  
1950-323 Lisboa  
+351 213 879 414  
www.greenlab.com.pt



**SARAIVA+ASSOCIADOS**

[www.saraivaassociados.com](http://www.saraivaassociados.com)