

ENTREVISTA **JOSÉ ANTÓNIO TEIXEIRA** Administrador da RAR Imobiliária

Grupo investe 19 milhões na Quinta do Paço do Lumiar

Das 17 moradias que integram o complexo, faltam vender cinco. Imobiliária conta arrancar este ano com um novo projeto de 90 apartamentos no Porto.

RODOLFO ALEXANDRE REIS

rreis@jornaleconomico.pt

A Quinta do Paço do Lumiar é o mais recente projeto da RAR Imobiliária e que tem a assinatura pela primeira vez do arquiteto Eduardo Souto Moura, num projeto imobiliário em Lisboa. Em entrevista ao Jornal Económico, José António Teixeira, administrador da RAR Imobiliária, explica que “o [arquiteto] Eduardo Souto Moura entra neste projeto no sentido em que queríamos arrancar em Lisboa com um condomínio de moradias, porque não existe dentro de Lisboa. Achámos que era um projeto interessante por ser também o primeiro projeto do arquiteto em Lisboa”.

A construção da Quinta do Paço Lumiar ainda vai a meio, mas José António Teixeira, mostra-se satisfeito com o progresso, até porque “das 17 moradias já vendemos 12, por isso dá-me ideia que a escolha foi acertada. A nossa estratégia é muito baseada em oferecer ao mercado aquilo que o mercado quer naquele momento e o que o histórico nos diz é que temos acertado nos projetos. Nunca tivemos prejuízos e no pior ano da crise, estivemos acima do um milhão de euros de EBITDA”, refere o administrador da RAR, que admite já ter recebido propostas do estrangeiro para estabelecerem parcerias. “Todos os meses nos aparecem propostas de um fundo a questionarem se queremos fazer uma parceria com eles num determinado projeto. Não temos qualquer tipo de complexos com essas situações”.

Com um investimento no empreendimento de cerca de 19 milhões de euros, em que quatro foram para a compra do terreno e 15 milhões para a construção e outros custos, José António Teixeira salienta

que “neste momento só temos para venda a tipologia T3+1 e T3, das cinco que faltam vender. O valor médio ronda os 1,5 milhões de euros. As T4 são as mais caras e foram as primeiras a ser vendidas, por valores de 1,8 milhões, sendo que uma chegou muito perto dos dois milhões de euros”.

Uma particularidade em relação aos compradores é o facto de serem todos portugueses, “até ao momento, mas, por exemplo, num dos nossos projetos de apartamentos em Matosinhos, vendemos grande parte a cidadãos brasileiros, devido ao *golden Visa*, por valores que rondavam os 500 e 600 mil euros”, explica o administrador, já que “o estrangeiro que vem para Lisboa, quer mesmo ficar no centro da cidade. O lisboeta já conhece a cidade e como tal sabe como se posicionar da melhor forma e neste caso já conhece a zona do Lumiar, ao contrário do estrangeiro”.

Para o futuro está já programado o projeto Novo Parque, em Matosinhos. “Contamos arrancar no fim do ano ou no primeiro trimestre de 2020. Neste momento ainda está na fase de arquitetura e licenciamento. Queremos começar a comercialização em julho ou setembro deste ano”, naquele que é um empreendimento totalmente diferente da Quinta do Paço Lumiar. “Serão cerca de 90 apartamentos em altura, em que

uma parte será de apartamentos disruptivos. Vamos ter seis apartamentos de tipologia T1, com um conceito de habitar completamente diferente do que apresentamos ao mercado”, afirma o administrador da RAR.

Como tal, o investimento é maior. “Rondará os 22 milhões de euros. Isto acontece porque o terreno em Matosinhos é mais barato do que em Lisboa e a construção em altura normalmente é mais barata do que moradia a moradia”, frisa.

Sobre as diferenças que encontra no mercado residencial de Lisboa e Porto, José António Teixeira destaca que “neste momento o mercado residencial em Lisboa, em algumas localizações *prime*, que é onde nós trabalhamos, considero que os preços estão especulados, mas não existe o perigo de uma ‘bolha’ imobiliária como aconteceu em 2008”, altura em que o setor foi afetado pela crise, e que na opinião do responsável da RAR teve uma subida muito rápida “principalmente de 2014 para 2018, mas pode ter a certeza que estes anos de crise serviram de lição a toda a gente e isso começou logo a notar-se no crédito à habitação dos bancos”, refere.

José António Teixeira salienta que “já se nota um abrandamento na subida dos preços e tendencialmente isto vai estabilizar, porque o que se pretende é o que o mercado tenha valores consistentes com o mercado português. Agora, ainda continua haver uma procura superior à oferta”.

O administrador da RAR imobiliária vê “um futuro estável” no mercado residencial, embora “não tenha uma bola de cristal”, mas salientando que “atualmente estamos a viver momentos de estabilidade económica e política, não só em Portugal, como na Europa”, sendo “essa estabilidade fundamental para o setor”. ● RAR



JOSÉ ANTÓNIO TEIXEIRA
Administrador da RAR Imobiliária