

REVISTA

20
16
Expresso
14/JAN/12

Entrevista
exclusiva

DANIELA
RUAH

“Star
system?
Não tenho
paciência”

0019886





“Um terço dos imóveis de luxo está à venda devido a insolvências. Há quem acabe por baixar drasticamente os valores de mercado”

5 7 MILHÕES

A **Quinta de Manique (Estoril)**, datada dos séculos XVII/XVIII, tem 90 mil metros quadrados de terreno e compreende um palácio e anexos, com cerca de 3200 metros quadrados de área construída, onde se inclui uma igreja. O Marquês de Minas e mais tarde a Condessa da Azambuja foram alguns dos seus ilustres proprietários. A vasta coleção de azulejo, espalhados ao longo da propriedade, é um dos seus principais encantos.

500 mil aos cinco milhões de euros. Algumas destas famílias estarão mesmo a ponderar a hipótese de vender as suas mansões em Marbelha para se mudarem definitivamente para o Estoril. “Ir para o Algarve está posto de parte porque o objetivo deles é o de abrir um negócio em Lisboa e não são adeptos de grandes deslocações.”

Muitas das casas procuradas por estes intermediários situam-se no alto do Estoril, onde residem algumas das famílias portuguesas e estrangeiras mais influentes do país. Mansões que estão à venda por mais de três milhões de euros. “A perspetiva de virem a fazer negócios com as futuras privatizações em Portugal é a

principal razão para os russos estarem com vontade de se mudar. Mas o clima também pesa na decisão”, salienta Ana Silveira.

Uma coisa é certa: os russos do Sul de Espanha não estão com demasiada pressa em comprar as mansões no Estoril porque sabem que nos próximos tempos podem vir a conseguir ainda melhores preços.

A CRISE PODE SER AMIGA

A ideia de que o imobiliário de luxo escapou ileso à crise não corresponde totalmente à verdade. Os preços caíram, tal como no resto do mercado. E muitas famílias nobres que nas últi-

mas décadas têm vindo a viver acima dos rendimentos estão aflitas e precisam desesperadamente de fazer dinheiro. Ou seja, estão a vender casas de milhões por menos uns bons milhares de euros. “Um terço dos imóveis de luxo está à venda devido a insolvências. Há quem acabe por baixar drasticamente os valores de mercado”, diz uma fonte no meio.

Para os compradores que não necessitam de recorrer ao crédito bancário — a esmagadora maioria neste meio — a crise acaba por ser uma inesperada aliada. “Tornou-se muito mais fácil negociar a aquisição do nosso futuro apartamento na Avenida da Liberdade do que se



6 7 MILHÕES

A **quinta em Marvão (Portalegre, Alentejo)** conta com 80 hectares de terrenos e uma área residencial de 20 mil metros quadrados. Situa-se no Parque Natural da Serra de São Mamede e está rodeada de oliveiras e sobreiros centenários. Tem quatro pátios largos, de calçada portuguesa, várias fontes, casas regionais, capela, forno de pão a lenha, estábulos, e até uma enfermaria e uma escola. A segunda parte da quinta consiste num spa, rodeado de um restaurante, um bar e uma casa de jogos.

7 6,9 MILHÕES

Apelidada pelos vendedores de "simply the best", esta moradia da **Quinta da Marinha (Cascais)** tem 1000 metros quadrados de área de construção e 4500 de terreno. O rés do chão é composto por um amplo hall, jardim interior, sala de estar com vista para o campo de golfe e mar. No 1.º andar está a suite principal, com dois quartos de vestir. Tem ainda mais três suites. No andar inferior foi instalada a sala de cinema e uma garrafeira. Tem piscina de água aquecida com cascatas.

8 5 MILHÕES

Num dos bairros mais caros de **Lisboa**, a **Lapa**, situa-se uma mansão de 736 metros quadrados, com vista para o rio Tejo. Os quartos, o jardim e a piscina são três dos encantos da casa, que se divide por quatro andares. Os dois andares intermédios albergam as divisões principais: uma sala de jantar, zonas lounge com lareira e uma área privada com quatro quartos. O andar do topo tem mais divisões. E no andar inferior, ao nível do jardim, encontra-se a cozinha principal.

não houvesse crise", afiança James, um advogado inglês que trabalha para uma multinacional em Madrid e pretende vir a arrendar o andar de 250 metros quadrados no centro de Lisboa. No futuro mais longínquo virá residir para Lisboa com a mulher. Algo de semelhante se passou com o espanhol Emilio Castillejos, 38 anos, o único comprador estrangeiro a dar a cara para a reportagem. "Os preços estão mais flexíveis do que no passado. É a altura certa de investir, embora a ajuda da banca seja quase zero", revela o madrilenho que comprou e reconstruiu o Palacete Del Rey, em Alfama, por uma quantia que prefere não revelar. Emilio deverá com-

prar ainda este ano um outro edifício emblemático também em Alfama para vir a fazer um hotel. "Quero ficar a viver em Lisboa."

Tom, um norte-americano que espera investir nos próximos tempos 25 milhões de euros algures entre Sintra, Cascais e Lisboa, aplica a teoria da relatividade à área do imobiliário: "A economia não me incomoda demasiado porque Portugal está mais estável do que os EUA, que financeiramente estão em péssima forma."

Não ter pressa é o grande trunfo dos compradores, mas pode ser uma dor de cabeça para os vendedores. "Já cheguei a demorar cinco anos a fechar um negócio", conta Nuno Durão,

da Irglux para quem a incerteza quanto ao valor do euro está a ser o principal fator do investimento imobiliário de luxo em Portugal, parte dos estrangeiros de fora da Europa compra quem precisa mesmo de comprar.

Apesar dos efeitos da recessão, esta liária do Estoril e a Sothebys não se podem fechar: fecharam mais negócios de casas e dois e três milhões de euros e faturaram em 2011 do que em anos anteriores. Graças aos compradores estrangeiros para quem Lisboa é, mais do que nunca, um mercado barato, eles podem vir a dar mais milhões. ●

hfranco@expresso.impresa.pt