

«Boom» na construção

antónio Machado é o mediador açoriano que mais negocia a compra e venda de prédios urbanos e rústicos. A sua aposta decisiva é a construção de complexos habitacionais junto ao mar em zonas turísticas do concelho de Ponta Delgada. Na freguesia tem grandes projectos que não avançam por falta de financiamento. A este nível dá a entender que tem sido um incompreendido.

O mediador, como diz, já está habituado a esta situação de "ter ideias que só cinco anos mais tarde são valorizadas por investidores". Por isso, está decidido a esperar que o tempo passe e surjam oportunidades de negócio com a evolução do turismo. Por enquanto, tem avançado com construtores, na construção de habitações que podem ir dos nove mil contos nos subúrbios de Ponta Delgada a preços inimagináveis que oscilam consoante a dimensão, os "pequenos-grandes luxos" e a localização.

António Machado não consegue desfilar alguma preocupação social e sublinha que o governo deverá preocupar-se rapidamente em reforçar as estruturas das casas que se encontram em situação de risco nos Açores e que irão resistir menos a um eventual sismo.

Para fazer vingar esta opinião assume com frontalidade que 70% das habitações em segunda-mão postas à venda em S. Miguel são iguais às que o alimento de terras destruiu na Ribeira Quente. "São

de má qualidade e necessitam de uma consolidação adequada", diz.

"Não me venham dizer que a protecção civil é só para agir em casos de catástrofes. Não, a sua principal missão deveria ser sensibilizar as instituições e as pessoas para se prevenirem para situações potenciais de catástrofe", afirma.

A evolução favorável das taxas de juros para quem compra habitação e o interesse que tem sido manifestado pelos construtores leva o mediador a prever um "boom" no sector habitacional.

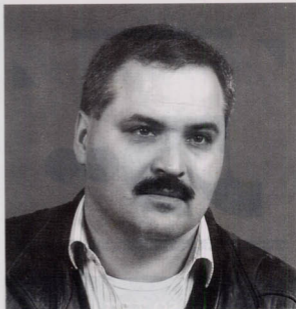
António Machado não deixa, contudo, de dar um "cháizinho" nos bancos por não baixarem os juros a quem pretende investir em complexos habitacionais. Em seu entender, vive-se uma situação nos Açores em que o comprador de casa tem juros mais baixos do que quem constrói a casa.

Açoriano Oriental — O mercado imobiliário nos Açores está a recuperar?

António Machado — Sim. O mercado está a recuperar porque se criaram algumas das condições necessárias. O juro para quem quer comprar casa nunca esteve tão baixo. Há, neste momento, instituições bancárias a oferecer os seus produtos a uma taxa de seis por cento quando, há dois anos, estavam em 12%. Nunca se investiu tanto em habitação como agora.

A.O. — Isso quer dizer que o negócio está a florescer?

A.M. — Se as taxas de juros que existem no mercado se mantiverem, vai-se construir nos próximos dois anos o que nunca se construiu em 20 anos.



← ANTÓNIO Machado - apostas à beira-mar

MARIANO BRUM GOUVEIA E FILHOS, LDA

RUA DR. FRANCISCO SÁ CARNEIRO, 5

Loja de Ferragens: Telef. (096) 490 120
Fax (096) 491 960

Central de Madeiras: Telef. (096) 491 692
9600 RABO DE PEIXE - S. MIGUEL - AÇORES

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



Brevemente com sala de exposições



CENTRAL DE MADEIRAS

GRANDE VARIEDADE DE MADEIRAS EXÓTICAS SECAS.
DESDE A KAMBOLA AMARELA, MOGNO, BADI, TOLA,
KAMBOLA ESCURA, TIAMA,
COLLOR, BAROLÉ, MADEIRAS REGIONAIS

Se não fossem as câmaras!

A.O. — Está a prever um “boom” no sector imobiliário?

A.M. — O que posso dizer é que a mentalidade das empresas de construção civil está a mudar. A maior parte dos construtores que estão, neste momento, a construir não o faziam há três a quatro anos. Faziam construções para o Governo e erguiam casas a custos controlados. Agora, quando viram que o mercado habitacional era bom, quase todos eles se prontificaram a avançar. É por isso que Governo e câmaras municipais estão a sentir dificuldades em encontrar empreiteiros.

A.O. — Está a falar da construção de habitações para a sociedade média-alta?

A.M. — Construções para a sociedade alta, média e baixa. Há empreiteiros neste momento preocupados em construir casas baratas. Uma casa nova na periferia da cidade está-se a construir a nove mil contos no mínimo. Estamos a falar do Pico da Pedra, Rabo de Peixe, Fiais da Luz, S. Vicente.

A.O. — Este previsível “boom” na construção de habitações está a ser atrofado pela burocracia nomeadamente nas Câmaras Municipais?

A.M. — Isso está a acontecer. As nossas Câmara Municipal, infelizmente, adoram criar problemas e envolver processos em burocracias. Não há uma preocupação em resolver as questões. Há, por exemplo, processos na nossa Câmara há dois anos para viabilizar. Licenças que deveriam levar seis meses, normalmente levam um ano a um ano e meio. Isso é insustentável num concelho como o de Ponta Delgada.

A.O. — E o António Machado o que tem projectado para o futuro?

A.M. — Algumas das minhas ideias são

avancadas no tempo uns cinco anos. Por agir assim fico penalizado como todos os investidores, principalmente os que vivem dos empréstimos da banca.

A.O. — Foi penalizado porquê?

A.M. — Todos sabemos que os bancos de há dois anos para cá fecharam a torneira ao investimento. É a mesma coisa que ir dar um passeio com um amigo à meia noite às Sete Cidades, ver a Vista do Rei e deixá-lo lá porque se está mal disposto e se regressa a Ponta Delgada. Isso não se faz a ninguém e os bancos fizeram isso a vários empreiteiros.

Estávamos a ser apoiados. De um momento para o outro os bancos enlouqueceram. Começaram a ver que, no fundo, não estavam a ganhar dinheiro e que ele só rodava.

Quando se fechou a torneira, empreiteiros como eu - e existem muitos -, sentiram-se desapaioados.

A.O. — Estão a reabrir lentamente a torneira?

A.M. — Infelizmente, as facilidades em termos de taxas de juro que se estão a dar à construção de habitações, não são as

“Cerca de 70% das casas que se vende em segunda mão não prestam porque não têm condições técnicas nem poderiam ser habitadas numa ilha tão sísmica como S. Miguel”

mesmas que se concede a um empresário para investir no sector. Essa atitude dos bancos, numa economia frágil como a nossa, tem sido um “handicap” para os empresários. Só os empreiteiros grandes é que conseguem construir.

É que há bancos que estão a anunciar juros baratos para a habitação e isso é verdade. Mas, há situações em que estão ainda a levar juro a 20 por cento. Alguns bancos são uns autênticos agiotes quando deveriam ter uma política moderada, com juro barato ao investimento por forma a criarem condições para a criação de emprego.

Uma empresa de construção que vai fazer um empreendimento de um milhão de contos, paga um juro superior àquele que os bancos vão levar às pessoas a quem ele vai vender as casas ou os apartamentos. Isso é insustentável em qualquer país.

É bom esclarecer que não estou preocupado com os seis por cento para a habitação que vai proporcionar conforto às pessoas. Isso é bom. Agora são os investidores que dão emprego a quem comprou a casa. E se os investidores, ao

nível da construção civil e do comércio, não tiverem juros igualmente baixos, ressentem-se e fazem repercutir as dificuldades ao nível dos seus funcionários.

O que nos dizem dos bancos é que a taxa de crédito à habitação a seis por cento é boa porque é a 25 anos. Só que quando o empresário recorre à banca, também dá as suas garantias e tem o seu tempo de vida.

Projectos de Machado

A.O. — Vamos falar sobre o futuro de António Machado?

A.M. — Quem me conhece sabe que tenho boas ideias. Não tenho é investidores. E, com juro caríssimos, estou desmotivado para investir.

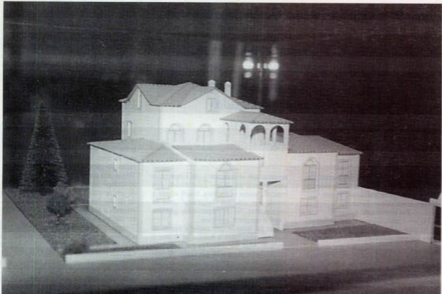
Temos um apartahotel para construir junto ao campo de golfe da Batalha. Trata-se de um investimento que não está dentro da minha área de actuação e, portanto, estamos a procurar um parceiro ou a tentar vender a ideia.

Temos também um loteamento nas Capelas que, por incrível que parece, já está há dois anos para ser viabilizado na Câmara Municipal de Ponta Delgada.

O processo tem emperrado porque, uma vez desapareceu um papel na Câmara, outra falta não sei o quê. É uma dor de alma.

Temos também programado um investimento à beira-mar em S. Vicente. Todas as zonas turísticas definidas — não sei se baseadas nas viabilidades que pedi — englobam todos os meus terrenos.

O facto é que onde dizem no planeamento urbanístico que se pode construir à beira-mar, por incrível que pareça, coincide com os meus terrenos para onde já tenho viabilidades de construção pedida há mais de dois a três anos.



← **QUINTA da Praia com espaços amplos**

Conclusão da página 21

A.O. — Tem dificuldade em executar os seus projectos?

A.M. — A nossa situação é essa. Temos algumas propriedades, mas não estamos preocupados com elas. O que estamos a fazer é vocacionar os empreiteiros médios e sub-empreiteiros para as construções imediatas. Nós dividimos os riscos e não estamos a dividir os lucros porque as margens de construção por metro quadrado ainda estão feitas para fazer rodar dinheiro e não para dar grandes lucros.

Casas novas e velhas

A.O. — E as casas construídas têm mercado?

A.M. — Sim. O privado, nos Açores, já está a dar mais trabalho aos arquitetos. Quer uma casa com princípio, meio e fim, com volumetria e beleza arquitectónicas. Para atingir estes objectivos, começa por consultar três ou quatro empreiteiros para saber qual o melhor preço e, normalmente, contrata um engenheiro para fiscalizar a obra.

A.O. — O privado ganha dinheiro com isso?

A.M. — Pode não se ganhar dinheiro, mas ganha-se qualidade, além de se ganhar saúde. Não faz sentido uma pessoa que não conhece nada de construção — como acontece com todos nós — estar à frente

de uma obra. Os mestres acabam por ver que nós não percebemos nada daquilo e acabam por levar mais tempo na obra. Já com técnicos a acompanhar a construção, acaba-se por ganhar dinheiro. O arquiteto, habitualmente, acompanha a obra e preocupa-se com o design.

Além disso, temos as fundações que constitui, no fundo, o coração das casas. Se não forem bem feitas, as habitações terão grandes problemas. Se houver um engenheiro a fiscalizá-las é muito melhor. A pessoa paga a um arquiteto e a um engenheiro para se precaver. Assim, não irá, no futuro levar o dinheiro à fumaça, ou seja, durante uma longa temporada, não terá que fazer novos gastos em recuperar a habitação das mazelas que surgem por má construção.

A.O. — Essa moda está a pegar?

A.M. — Sim. A moda é comprar ou construir casa nova. Há todo o interesse em as pessoas se desfazerem da casa velha para investir na casa nova. Durante muitos anos, o que liderava o mercado eram os bens usados, porque quem investia era o particular que chamava um mestre e fazia uma casa.

Mas, agora, os empreiteiros já estão a fazer os empreendimentos à frente e as pessoas já vêm produtos novos para adquirir. Isso leva a que as habitações de segunda mão comecem a perder a liderança no mercado imobiliário em S. Miguel e já actualmente um equilíbrio.

Da mesma forma que quem tem casa velha

quer casa nova, entre os que querem a primeira habitação, a maioria esmagadora começa com uma casa de segunda mão. Isso fará com que os preços de casas em segunda-mão se mantenham durante os próximos anos, com tendência de baixarem. E as que se vão valorizar será mais pela localização do que pela área que ocupam.

Casas em risco...

A.O. — O que se tem visto é que as casas de segunda-mão cedem com facilidade ao vento, à chuva e aos escorregamentos de terras...

A.M. — É bom que me fale nisso. Este Governo ou um futuro, em colaboração com as câmaras municipais, vai ter um campo diferente de actuação. Devem refor-

Espaços que são sonhos

Os empreendimentos que António Machado tem perspectivados evidenciam uma apertecida pela beira-mar onde predominam os terrenos que foi adquirindo.

A sua maior preocupação é encontrar financiador com juros acessíveis para os empreendimentos que pretende executar no valor de cerca de três milhões de contos.

Quinta do Rosário — Localizada nas Capelas a quinta está projectada para 98 habitações, desde casas geminadas a vivendas isoladas apoiadas por amplas zonas verdes, creche e centro de comércio. O pedido de viabilidade de loteamento com uma área global de 63.340 metros está há cerca de dois anos na Câmara de Ponta Delgada.

Vila dos Baleeiros — Localizada à beira-mar, em S. Vicente, o terreno tem uma área de 43 mil metros quadrados. Já obteve viabilidade para um empreendimento, a "Vila dos Baleeiros, de condomínio fechado com 80 apartamentos e 30 vivendas com garagens piscina, campo de ténis, volei, mini-golfe e zonas verdes de lazer.

O investimento está em estudo.

Calhetas — construção de oito vivendas (total de 28 habitações); apartamento de dez unidades T1, uma vivenda de apoio e moradia do gestor do condomínio, zonas verdes, terraços e campo de ténis.

Mosteiros — Loteamento urbano a confrontar com o mar vocacionado para o turismo com piscina e parque privativo.

A empresa vai iniciar a construção de onze casas em Rabo de Peixe e nove casas nas Capelas.

Está a promover a venda de 439 prédios rústicos, urbanos, comercial e industrial — o que corresponde a um investimento de seis milhões de contos.

António Machado está atento ao "abandono" a que está votada Santa Maria e, nesta medida, criou uma delegação na ilha da sua Sociedade Imobiliária. Já tem aprovado para executar em Santa Maria um projecto para três pisos, com volumetria para oito apartamentos e um escritório.



COMPLEXO turístico da Batalha

çar as estruturas das habitações principalmente nas zonas mais sísmicas. Teria de haver um planeamento imediato destas estruturas para que se faça uma prevenção adequada. Posteriormente, o Governo deveria incentivar as pessoas, mesmo concedendo apoios, para reforçarem e melhorarem as suas casas.

Quando houver um tremor de terra, estas habitações, de pedra e barro, — que constituem cerca de 70 por cento do parque habitacional — correm um risco potencial de desabarem, pondo em causa vidas humanas.

A.O. — Como se encontra o mercado das casas de segunda mão?

A.M. — Olhe, cerca de 70% das casas que se vende em segunda mão não prestam

porque não têm condições técnicas nem poderiam ser habitadas numa ilha tão sísmica como S. Miguel. E a natureza tem-nos feito alguns avisos que deveríamos levar a sério. Os técnicos sabem isso e a verdade é que o Governo e as Câmaras Municipais têm a obrigação de agir no reforço das habitações erguidas em zonas de maior risco.

É certo que há 20 anos o nosso parque habitacional era super-pobre e que hoje há habitações que seriam impensáveis à alguns anos atrás, mas isso não impede de dizer que a maioria das casas está ainda em situação de risco. Eu não vejo as Câmaras Municipais preocupadas com isso. O que tenho visto é substituir-se a retrete por uma casa de banho. Ninguém faz inspeções às

estruturas dos tetos e à solidez das paredes.

A.O. — As casas destruídas na Ribeira Quente?

A.M. — Outra vez a Ribeira Quente? Deixei-me de falar nisso. Sim senhor, foi uma catástrofe, sentimos a morte daqueles açorianos, mas agora é preciso olhar para a frente.

Em todos os países que conheço ocorrem catástrofes. Só que elas aparecem, as pessoas começam logo a trabalhar e deixou-se de falar nos seus efeitos. Aqui, temos uma outra mentalidade. Gostamos de mendigar para ver se os emigrantes enviam quanto mais dinheiro e mais roupa melhor e, depois, damos-nos ao luxo de dizer ao turista para visitar os Açores no mês seguinte.

Investir na promoção turística depois da dimensão que se deu à catástrofe da Ribeira Quente é deitar dinheiro à água.

Agora é verdade que 70% — para não dizer 80% — do parque habitacional micaelense é constituído por habitações como aquelas que a terra arrasou na Ribeira Quente.

Não me venham dizer que a protecção civil é só para agir em casos de catástrofes. Não, a sua principal missão deveria de ser sensibilizar as instituições e as pessoas para se prevenirem para situações potenciais de catástrofe.