

Actualidade

“House Check-Up” quer oferecer mais-valias competitivas ao sector imobiliário

Marc Barros

Serviço disponibilizado pela ASL

Na presente conjuntura do mercado imobiliário, em que o volume de comercialização de imóveis, sobretudo de habitação própria, sofre um momento de contracção, pequenas diferenças podem representar mais-valias competitivas no mercado. Esta é, pelo menos, a estratégia delineada pela ASL, que lançou um serviço designado House Check-Up, o qual resulta num “diagnóstico detalhado da qualidade das infra-estruturas interiores e exteriores de um imóvel”, explicou António Lessa, responsável da empresa. Este resulta “numa forma de diferenciação, para quem detém imóveis que se encontram em fase de comercialização”. É também visto como “um serviço útil para quem detém um parque imobiliário vasto que necessita de ser mantido, caso, por exemplo, de instituições financeiras”.

No entanto, a ASL tem concentrado e dirigido a sua atenção para o cliente particular que deseja adquirir a sua habitação. Segundo António Lessa, “os aspectos técnicos que geralmente mais preocupam os portugueses são as potenciais patologias por humidade que poderão vir a suceder e o isolamento térmico da envolvente da fracção”.

Porém, advoga, “penso que este produto não deve ser entendido como uma ferramenta útil em momento de contracção de vendas”. E deu como exemplo o mercado brasileiro, onde este serviço seria encarado “como for-

ma de regular a euforia do mercado imobiliário”. Ou seja, “seria um serviço que iria diferenciar as empresas construtoras que realmente querem vender um bom produto das que são mais especulativas e que sabem que têm um mercado que lhes compra o produto mesmo que ele tenha qualidade inferior”. António Lessa recorda que “Portugal passou uma fase semelhante nos anos 80 e 90 e hoje percebemos bem a qualidade que esses edifícios têm”, ironiza.

Legislação “teórica”

Em traços gerais, o HouseCheckUp é um diagnóstico detalhado que avalia a qualidade da envolvente de um imóvel e das suas infra-estruturas. Em análise estão diversas valências do imóvel, que incluem o desempenho energético e acústico do imóvel, a análise às infra-estruturas interiores, avaliação da qualidade dos acabamentos e identificação e avaliação de eventuais patologias.

No primeiro caso são avaliadas as perdas e os ganhos de energia pela envolvente da fracção em análise. “Avaliamos também a quantidade de energia que é despendida com o aquecimento das águas sanitárias e a energia que é necessária utilizar para manter o imóvel a uma temperatura de conforto”. Este conjunto de informação é enriquecido com “a análise termográfica e o ensaio *blowerdoor*”.

O “*blowerdoor*” é um ensaio que avalia as infiltrações indesejáveis de ar que ocorrem nos edifícios em geral. “As infiltrações indesejáveis de ar fazem aumentar as perdas de energia por renovação de ar, as quais devem



ser minimizadas”, explicou António Lessa. Pretende-se que os edifícios “tenham renovação de ar, mas temos que garantir que esta acontece de forma controlada”.

Com o apoio de outra tecnologia, a termografia, “vamos conseguir identificar o local onde essas infiltrações indesejáveis estão a ocorrer”, adiantou. “Do nosso ponto de vista, a actual legislação deveria evoluir para a obrigatoriedade de fazer este ensaio na conclusão da obra e antes da emissão da licença de utilização. Relativamente à parte da renovação do ar a legislação

actual é muito teórica”, considera o responsável da ASL.

Poupança energética

É ainda calculado o consumo energético anual “para manter o espaço a uma temperatura de conforto”. Além disso, acrescenta, “apontamos, na parte do desempenho energético, medidas de melhoria de forma a reduzir o consumo energético da fracção e, se for vontade do cliente, poderemos acompanhar a implementação dessas medidas de melhoria”.

Já a avaliação do isolamento acústico “entre fracções vizinhas e também com o exterior do edifício” é feito “através de um conjunto de ensaios realizados por um laboratório que dispomos na empresa. Ainda relativamente ao desempenho acústico podemos avaliar, já fora do edifício, os níveis de exposição ao ruído a que um edifício poderá estar sujeito, parecidos um dado fundamental para quem pretende adquirir um imóvel numa zona tranquila”, disse António Lessa.

São também realizados ensaios e diagnósticos às instalações eléctricas, hidráulicas e à instalação de gás do imóvel; a estes juntam-se “inspecção visual ao imóvel que visa detectar defeitos em acabamentos” e “a detecção de defeitos e patologias e posterior emissão de um relatório com medidas correctivas”.

Os custos associados a este serviço rondam entre 500 e 600 euros, dando o exemplo de “um T2, em função da localização”. O serviço inclui já o certificado energético, que representa cerca de 200 euros e é obrigatório no acto da venda ou do arrendamento de um imóvel.



Grupo Navarra lança novos produtos no mercado

O Grupo Navarra lançou recentemente duas novas soluções de aluimnaria para o mercado da caixilharia de alumínio. Os sistemas Luminous Life n17000 e n25400 foram desenvolvidos em parceria com o gabinete de arquitectura Teresa Nunes da Ponte, em Lisboa.

“Na base da criação destes novos dois sistemas de caixilharia esteve o projecto de recuperação do parque escolar, nomeadamente a Escola Padre António Vieira, em Alvalade, que pretendia aliar a modernidade com a traça original dos edifícios”, indica um comunicado do Grupo Navarra.

A arquitecta Teresa Nunes da Ponte constatou que “o projecto de reabilitação, realizado no âmbito do Programa de Modernização das Escolas do Parque Escolar, foi desenvolvido respeitando o edifício existente, tanto no que diz respeito à sua recuperação como nos corpos de ampliação construídos”.

Quinta de Santana é aposta da José Castro & Filhos

A empresa José Castro & Filhos encontra-se a promover o condomínio Quinta de Santana, localizado na praia de Moledo, no concelho de Caminha. Este projecto compreende 16 habitações, com tipologias T3 e T4.

“No empreendimento Quinta de Santana a oferta residencial distribui-se entre as moradias Poente, na primeira linha de mar, e Nascente. Todas as casas contam com estacionamento privativo”, informa a empresa promotora, que dá ainda conta de que este condomínio se destina ao mercado de segunda residência.

Concebido pelo arquitecto J.M. Carvalho Araújo, a Quinta de Santana “tem na sua localização uma das principais mais-valias. Projectado na primeira linha do extenso areal, desfruta de uma paisagem espantosa sobre a praia de Moledo, o Forte da Ínsua e o Monte de Santa Tecla”, constata a mesma empresa.

“Construído de acordo com as melhores práticas sustentáveis, o condomínio foi pensado com vista a dimi-



nuir a pressão sobre o meio ambiente, estando prevista a montagem de um sistema voltaico de micro-geração. A optimização do desempenho energético das moradias foi uma preocupação para a José Castro & Filhos, que as projectou com vidros duplos em caixilharia de ruptura térmica, iluminação de baixo consumo, orientação

dos espaços de permanência, ventilação natural e arrefecimento passivo, inércia térmica, paredes de trombe e sombreamentos exteriores, bem como medidas de optimização do consumo de água e coberturas ajardinadas”, nota a José Castro & Filhos, que espera concluir o empreendimento em Junho de 2012. **Pedro Farinha**



TEL. 226175689
www.predialliz.com

T2 • Boavista

165.000€

T3 • Aviz

300.000€



(Á rotunda), impecável, boa área, sala c/lareira 30m², suite, aquecim. central, pavimento em madeira, lugar de garagem - 12463-p



163m², sala c/lareira 40m², suite + 2 banhos, cozinha equipada, aquecimento central, 2 lugares de garagem e arrumos - 12453-p

T4 • Recuado

395.000€

Moradia • Boavista

310.000€



Carvalho, como novo, 190m², terraço 40m², 2 suites, lareira, pavimento afizélia, 3 lugares de garagem e arrumos Ref# 12464-p



2 frentes, 220m² área coberta + 90 descoberta, sala 45m², lareira, 3 suites, cozinha equipada, piscina Ref# 11486-p