



“A legislação não tem a sensibilidade para com o património existente”, afirma Lucas Vieira.

Lucas Vieira, director executivo da Arnado, afirma

“O futuro tem de passar pela requalificação do património”

“A requalificação é fundamental para o próprio país. Estar a construir património novo e ter outro completamente ao abandono é um erro”, afirma Lucas Vieira, director executivo da Arnado. “Acreditamos que o futuro tem de passar pela requalificação do património existente, nomeadamente as baixas nas grandes cidades. Por isso é que apostamos no projecto Shopping Business Center Arnado”.

Vida económica – O objectivo é fazer evoluir o conceito de centro comercial para um centro de negócios?

Lucas Vieira – Digamos que isto será uma passagem em dois tempos de uma situação que era conhecida como galerias comerciais do Arnado, não obstante ter toda a outra componente de escritório. Com o projecto de remodelação, em 2004, passou-se a chamar Shopping Business Center Arnado, agregando “business”, que sempre teve, mas que não era percebido pela cidade. Com este novo reposicionamento, o objectivo é que se perca o “shopping” e passe a ser por excelência um “business center”.

VE – Em que consistiu o trabalho da Quantum?

LV – Consistiu, numa primeira fase, na análise interna de toda a empresa e de toda a realidade do edifício. Mas também numa análise ao próprio mercado para saber onde estávamos integrados.

Por um lado, contribui para saber o que éramos e o que tínhamos e, por outro, em que mercado estávamos integrados. Para chegarmos à conclusão do que é que nós estávamos a fazer bem, do que possuíamos como mais-valias e como factores diferenciadores de todo o mercado.

Posto isto, potenciar tudo o que fosse possível e que nos tornasse diferentes da concorrência e que nos permitisse dar o salto em termos qualitativos e de valor comercial. Permittendo, dessa forma, o reposicionamento ao nível do mercado em que pudéssemos competir pelo valor, pela qualidade e alavancando os nossos negócios dessa forma.

VE – A reformulação também passa pela oferta de outros serviços aos profissionais, para além da simples disponibilização do espaço?

LV – Fruto também desse trabalho da Quantum, apercebemo-nos que possuíamos algumas características únicas que nos iriam potenciar face à nossa concorrência, como a possibilidade de agregar um conjunto de serviços ao arrendamento, quer de lojas, quer de escritórios.

Essas características permitiram-nos de uma forma única fornecer um produto de valor superior em termos de mercado. Por outro lado, pretendemos passar ao mercado, em que esses serviços estão agregados e é uma mais-valia para quem arrenda. É um produto único em Coimbra e, por isso, vale um determinado valor.

VE – Os preços dos escritórios variam quanto?

LV – Temos um leque variadíssimo de preços. Temos desde oito euros por m² até aos 13 euros por m².

VE – E o estacionamento?

LV – O estacionamento é uma componente do próprio arrendamento. Mas pode ser também um negócio autónomo, porque são 230 lugares de estacionamento.

Uma das ideias é que ao arrendamento seja agregado o estacionamento. Temos preços entre os 50 e os 70 euros por lugar de estacionamento, dependendo do “pack” que se obtém.

VE – Acha que neste momento é mais importante para o país requalificar o património existente do que construir novos conceitos?

LV – A requalificação é fundamental para o próprio país.

Porque estar a construir património novo e ter outro completamente ao abandono acho que é um erro. Praticamente, somos uma ilha na baixa de Coimbra. Por acreditamos que o futuro tem de passar pela requalificação do património existente, nomeadamente as baixas nas grandes cidades, é que apostamos neste projecto de investimento.

VE – Quais os factores que podiam contribuir para a revitalização das baixas?

LV – Um deles é o próprio património. Este deve ser valorizado e constitui parte da nossa história. Outro é que podemos ter no mesmo espaço várias valências e penso que um dos grandes problemas é não estar agregado a estes espaços a habitação.

Passará por esta forma tripartida, que é ter o comércio, o serviço e a habitação no mesmo espaço. Penso que passará por aí o futuro das cidades.

VE – O actual enquadramento legal e fiscal é adequado?

LV – Não tenho dúvidas que não. Porque é tremendamente difícil investir sobretudo nestes espaços, por serem espaços com algumas especificidades, não é fácil enquadrar esses espaços no enquadramento legal. Porque uma coisa é estar a construir algo de novo num descampado, outra será requalificar um edifício existente e que tem uma estrutura já pre-existente e que tem uma fachada que tem de ser respeitada, o torna muito mais difícil o enquadramento na legislação actual. Porque acho que a legislação não tem essa sensibilidade para com o património existente. A nossa vivência em Coimbra tem mostrado que não há essa sensibilidade quer pela legislação quer pelas entidades camarárias.

VE – Alguma vez foi equacionada a venda desse imóvel a um fundo imobiliário?

LV – Já foi equacionada, mas nunca foi concretizada. Porque entendemos que um activo deve ser preferencialmente comercializado quando está próximo da sua capacidade máxima de rendimento. E nos, fruto do tempo percebemos que o nosso activo tinha algum potencial de rentabilização.

VE – Equacionam reabilitar outros imóveis e estudar outras oportunidades de investimento que possam surgir em Coimbra ou na região Centro?

LV – Podemos vir a equacionar outras realidades.

VE – Acha que é possível, através de acordos com outros proprietários, alargar a oferta à área da habitação?

LV – No nosso edifício, isso não é possível. Mas julgamos que seria uma boa medida trazer habitação para a baixa de Coimbra. Aliás, julgamos que esse será o segredo para a reabilitação da baixa.

Projecto em Coimbra agrega um conjunto de serviços ao arrendamento, quer de lojas, quer de escritórios

“Requalificar um edifício existente, que tem uma estrutura já preexistente, e que tem uma fachada que tem de ser respeitada, torna muito mais difícil o enquadramento na legislação actual. A nossa vivência em Coimbra tem mostrado que não há essa sensibilidade, quer na legislação quer nas entidades camarárias.”



Como estão os seus reflexos?

Quando a única constante é a mudança, os seus reflexos nos negócios podem ser críticos para o seu sucesso. Os consultores da Horwath em Portugal podem ajudá-lo a melhorar o seu tempo de reacção.

