

## Notícia

LACS abre no dia 15 de Março

## Empresários investem em projeto inovador para serviços em Santos



**Os serviços oferecidos pelo LACS reforçam em Portugal "um conceito e mind-set corporativo", já muito forte em outros países, que valoriza modelos partilhados de espaços de trabalho**

O LACS - Lisbon Arts Communication & Studios é um projeto inovador, que vai iniciar atividade a 15 de Março e que foi concebido e sonhado por quatro conhecidos empresários: Filipe Botton (Logo-plaste); João Raimundo (Montepio); o arquiteto Gustavo Brito (fundador da Paris-Sete e do Santos Design District); e Miguel Rodrigues (fundador da Ductos Group).

Na opinião de Miguel Rodrigues, sócio do LACS, este projeto "é um cluster criativo que vai ocupar a totalidade de um edifício em Santos, junto ao rio Tejo", pensado para empresas de diferentes perfis que buscam um espaço inovador, com localização privilegiada e qualidade de serviços". O projeto arranca com "dois fortes e relevante inquilinos, que são a Edp Inovação e o Rock in Rio", destaca.

Miguel Rodrigues adianta que os serviços oferecidos pelo LACS reforçam em Portugal "um conceito e mind-set corporativo, já muito forte em outros países, que valoriza nos modelos partilhados de espaços de trabalho: a redução de custos (estima-se uma redução de 40% dos custos fixos), serviços de qualidade, networking, visibilidade/captação de novos clientes, flexibilidade, motivação, aumento da produtividade, sinergias, aprendizagem, disciplina".

Assim, o LACS tem como missão promover as artes, o design e a tecnologia, oferecendo espaços de trabalho, vivência e lazer, com meios que permitam maximizar o consumo cultural e artístico no âmbito das indústrias criativas, através de um ecossistema onde o trabalho em sinergia, a partilha de valores e proporcionam negócios e experiências únicas aos membros.

"Os quatro sócios – suportados por uma vasta experiência nos setores

empresarial, inovação, artes –, detetaram a necessidade de Portugal ter um lugar que incentivasse o consumo cultural, permitindo que as empresas alcancem níveis de inovação e competitividade mais elevados", destaca o empresário.

De acordo com o responsável, o espaço tem gerado grande interesse, tendo recebido centenas de propostas nos últimos meses, de empresas como a tecnológica de moda de luxo e uma bem conhecida marca de um fabricante de automóveis.

Assim os membros (os clientes são membros dos LACS) vão pagar valores de renda entre os 120 e 220 euros, m2, consoante o plano contemplar serviços e comodidades, destaca.

O projeto, que resulta da reabilitação de um edifício no Cais da Rocha de Conde de Óbidos, representa um investimento de três milhões de euros, "que esperamos recuperar em 5 anos", refere.

Antes de ser transformado, o edifício albergava as cantinas e os banheiros do Porto de Lisboa. O espaço estava abandonado há mais de 20 anos.

Com projeto de arquitetura da GJP Arquitetos e de engenharia da Ductos Group, o LACS vai ocupar a totalidade do um edifício, com cinco pisos e 5000 metros quadrados, mas, ao contrário do que já existia no mercado, "este espaço surge com uma proposta muito mais arrojada de serviços complementares, como sala de concertos, com um protocolo Laureate International Universities (o maior grupo mundial de Ensino Superior), ioga, galeria de arte, rooftop aberto público", destaca Miguel Rodrigues.

Tem mais de 300 janelas, luminosidade, vista privilegiada sobre Lisboa e o rio. Com a sua abertura, são também inaugurados o LACS Cafeteria e o LACS Rooftop Restaurante Bar.

## Destaque

Espaço localiza-se na Areosa

## Hipercentro moderniza-se e atrai novas empresas de serviços e industriais

Elisabete Soares  
elisabetesoes@vidaeconomica.pt

O Hipercentro - Centro Empresarial, localizado na Areosa, Porto, dotado de espaços de variadas dimensões e características, vocacionado para as áreas de comércio, indústria e serviços, é atualmente um centro moderno e atrativo, graças a um conjunto de iniciativas levadas a cabo nos últimos anos.

O centro empresarial, que atualmente tem instaladas mais de 75 empresas, em diversas áreas de atividade, como é o caso dos serviços de informática e de hardware, call center, logística de peças automóveis, vendas online, indústrias alimentares, indústria de confeção, oficina mecânica e um centro dos CTT, entre outras, encontra-se localizado numa zona de acessos facilitados, tendo em conta a proximidade da Estrada da Circunvalação e do Polo Universitário da Asprela, bem como pela sua localização privilegiada com ligação às principais vias de comunicação norte / sul, este / oeste, para além de proximidade às estruturas portuárias, ferroviárias e aéreas.

De acordo com Mafalda Vallada, administradora do Hipercentro, "uma das coisas que percebi quando cá cheguei é que ninguém se conhecia e, por isso, criei um primeiro evento de networking, em que as empresas aderiram, depois um segundo even-



to, em que algumas empresas cá instaladas foram patrocinadoras com alguns dos seus produtos, e que correram muito bem". Neste momento, acrescenta Mafalda Vallada, que assume também a administração da empresa EPRI, proprietária maioritária do Hipercentro, "temos um plano de marketing mais ambicioso e amplo, em que pretendemos criar sinergias cá dentro e depois abrir o espaço a outras iniciativas, deixar feliz quem está connosco e captar novos clientes".

No apoio às empresas presentes, destaca-se o papel da empresa de gestão do condomínio na criação de vídeos promocionais, em 2014, e de apoio na gestão das redes sociais e



**O centro empresarial, que atualmente tem instaladas mais de 75 empresas, em diversas áreas de atividade, encontra-se localizado numa zona de acessos facilitados, tendo em conta a proximidade da Estrada da Circunvalação e do Polo Universitário da Asprela**

de divulgação das empresas instaladas, como é o caso da Agmos Medallhas, que tem 55 anos de existência.

Ocupando um quarteirão, num total de área de 30.812 m2, o centro empresarial resulta da reconversão da Antiga Fábrica da Areosa, que aí funcionou até 1972, chegando a empregar cerca de 1500 trabalhadores. O bem-sucedido projeto de reconversão deste espaço deve-se "ao meu avô – um grande visionário –, António Guilherme Paulo Vallada",

que não demoliu a fábrica, mas reconverteu-a no 1º Centro Empresarial do Porto, otimizando as instalações", conta Mafalda Vallada. (Ver caixa)

### Espaços em comercialização

Atualmente, o Hipercentro é dos poucos espaços na cidade que ainda possui edifícios com licença de utilização para a instalação de indústrias não-poluentes. "Neste momento, temos disponível ainda um espaço, de 3540m2 com capacidade de chegar aos 5000m2, que se encontra em fase de reabilitação, para em breve estar na fase de comercialização, e que pode ser ocupado por uma indústria não poluente", destaca.

O Hipercentro "disponibiliza um conjunto de serviços, focados em economias de escala", que vão desde a portaria 24h por dia, equipa permanente de manutenção de construção civil, zeladora de limpeza permanente de áreas comuns, rede industrial de água, rede de energia de média tensão, rede de incêndio com depósitos autónomos e hidropressor próprio, rede de fibra ótica por todo o edifício, posto de medicina do trabalho, que é cedido às empresas sem custo, multibanco, posto de expedição de correio e parque de estacionamento.

O centro empresarial tem alguns armazéns e escritórios disponíveis e prontos a serem ocupados, "cujos

preços médios, por m2, variam caso a caso, mas andam entre os 4 € e os 12 €, consoante o nível de investimento e acabamento dos espaços", explica Mafalda Vallada. Contudo, acrescenta que "os preços estão em função das necessidades das empresas e da área que necessitam, por isso, oferecemos soluções flexíveis, especialmente no primeiro ano, na fase de instalação", destaca.

Na oferta disponível destacam-se escritórios com áreas de 17 m2 a 40 m2 e armazéns com 120 m2, 160 m2, 1600 m2 e 3500 m2. Mafalda Vallada destaca o facto de atualmente ser visível uma maior procura por parte das empresas das áreas de serviços e tecnológicas.

### Fábrica têxtil da Areosa convertida no primeiro Centro Empresarial do Porto

"Em 1972 o meu avô, António Guilherme Paulo Vallada, soube que a fábrica têxtil da Areosa, (projeto dos três Manéis: Manuel Caetano de Oliveira – O Comercial; Manuel Soares – O Administrativo e Financeiro, e Manuel Pinto de Azevedo – O Industrial) ia fechar e tomou a decisão de a comprar", começa por explicar a Mafalda Vallada.

António Guilherme Paulo Vallada não demoliu a fábrica, mas reconverteu-a no primeiro Centro Empresarial do Porto, otimizando as instalações. Acrescenta que, "nos anos 80, quando o meu pai e minha tia entram na empresa (2ª geração), começaram por limpar o passivo e restaurar os edifícios, diluir custos de manutenção, sem nunca abdicar da sua qualidade. Criaram serviços, como portaria 24 horas por dia, limpeza e reajustaram os espaços, tornando os pavilhões industriais antigos em espaços de trabalho modernos e adaptados às mais variadas necessidades, dos dias de hoje".

Em 1988, nasce a EPRI com o objetivo específico de investir para arrendar – começando com o Centro Empresarial Hipercentro, diversificando a aposta para a habitação e atualmente com o alojamento turístico.

"Em 2014, a 3ª geração, eu e a minha irmã – Ana Isabel Vallada –, entramos no negócio da família, começando por reorganizar o departamento de recursos humanos, de marketing e sistema de qualidade, sendo que continuaremos a readaptar os espaços às novas realidades e a inovar em novos projetos", destaca a responsável.



### Habitação nas zonas "prime" de Gaia concorre com centro do Porto

Com uma área de cerca de 170 km2, Vila Nova de Gaia é o terceiro município mais populoso do país e o mais populoso da região norte, pelo que não admira que a oferta habitacional de imóveis, nomeadamente apartamentos, apresente valores com uma amplitude elevada.

A localização ao nível de habitação, serviços, comércio, proximidade de escolas, centros de saúde, mobilidade, entre outros, são fatores determinantes para a escolha de habitação neste concelho. No entanto, esta consolidação ao nível da região de Vila Nova de Gaia reflete também a proximidade e a escassez existente no Porto, mas sobretudo nos preços mais elevados que são praticados na Invicta, quer para venda quer para arrendamento.

Ao nível de procura, o público-alvo para este mercado é a classe média e algumas localizações mais periféricas o segmento médio/baixo, que ocorre, por norma, ao financiamento bancário, que corresponde a famílias com agregado familiar composto por 3 ou 4 pessoas e que se deslocam diariamente para o Porto para trabalhar. As zonas da Avenida de República e de Santo Ovídio continuam, ainda, a ser das mais procuradas por estes segmentos, uma vez que possuem boas acessibilidades e centralidade, sobretudo pelo metro, que permite mobilidade, e pela existência de serviços e comércio de conveniência e espaços comerciais generalistas.

Tradicionalmente, o concelho de Vila Nova de Gaia tinha Miramar como a zona de eleição para um segmento "prime", não obstante a quase inexistência de frações habitacionais neste local, sendo a habitação composta quase só por moradias.

Este contexto começa a alterar-se e é de salientar o surgimento de zonas "prime" para frações habitacionais, tais como: a zona ribeirinha (Afurada) e a zona marítima de Canidelo (praia/foz). Nestas zonas estão em pipeline vários projetos e outros já em curso, todos com frações habitacionais destinadas para os segmentos médio/alto e alto.

Alguns oriundos de reabilitações urbanas e outros de projetos novos e que estão a ser promovidos por valores próximos ou na ordem dos 3.000€/m2. Trata-se de projetos com localizações excecionais e com qualidade construtiva de excelência, vistas marítimas ou sobre o rio Douro. Estes projetos e empreendimentos começam também a competir diretamente pela captação num mesmo segmento que até aqui estava mais focado no centro do Porto, nomeadamente ao nível de estrangeiros e alojamento turístico.

Martinho Magalhães  
Coordenador Avaliações Hipotecárias

### MERCADO IMOBILIÁRIO

Apresentamos alguns indicadores do mercado de frações habitacionais/apartamentos relativos a Vila Nova de Gaia (concelho). Os valores dizem respeito ao 4º trimestre de 2017. No entanto verifica-se, através de dados provisórios, que estes estão a consolidar-se nestes primeiros meses de 2018.

No caso dos apartamentos, o mercado apresenta valores de compra/venda, em média, de 1100 €/m2, sendo que para arrendamento os valores médios andam por volta de 4,5 €/m2.

Como indicativo, o mercado disponibilizou para arrendamento valores máximos na ordem dos 9,0 €/m2, representado um valor máximo de renda de fração na ordem dos 1.000 €/mês, enquanto a média ronda os 450 €/mês, em termos de referência e para uma área média de fração com cerca 110 m2.

Os valores apresentados vêm indicar que o mercado imobiliário para este tipo de imóvel (apartamentos) está em evolução, prevendo-se que assim continue ao longo de 2018.

### Vila Nova Gaia - Apartamentos 4º trimestre 2017

Indicador	€/m2	
	Venda	Renda
Média	1100,00 €	4,50 €
Máximo	2500,00 €	9,00 €
Mínimo	650,00 €	3,00 €