

## HABITAÇÃO

# Quem é o promotor que soma 19 projetos de luxo em Lisboa?

Renovação de edifícios para habitação é a aposta de **António Ribeiro da Cunha**, à frente da Mello RDC

Texto **ELISABETE SOARES**

É um dos maiores promotores imobiliários a investir no eixo que passa pelos Bairros da Estrela, Lapa e Campo de Ourique, em Lisboa, apostando na reabilitação de imóveis para habitação. No seu negócio prevê um volume total de vendas de €150 milhões a €200 milhões até 2027. O negócio é liderado por António Ribeiro da Cunha, neto de Jorge de Mello, empresário ligado à família que marcou o processo de industrialização em Portugal, e que através da Mello RDC tem atualmente 19 projetos de recuperação de imóveis para habitação, localizados no coração da cidade de Lisboa, destinados predominantemente a um segmento alto de clientes.

Em duas décadas de aposta no investimento e promoção imobiliária, a Mello RDC já interveio em diferentes zonas da cidade, como Chelas e Olaias,

entre outras, num total de 33 projetos.

Um dos empreendimentos em destaque na carteira da empresa, e que se encontra em fase de conclusão, é a recuperação do Quarteirão Inglês (na Estrela), um espaço nobre da capital que resulta da reabilitação total do antigo Hospital dos Ingleses, que pertenceu, desde o século XVII, ao Governo britânico, transformado em 18 apartamentos e uma moradia, com áreas compreendidas entre os 100 m<sup>2</sup> e os 850 m<sup>2</sup>, e que inclui a recuperação do antigo palacete.

António Ribeiro da Cunha conta ao Expresso que "o Quar-

teirão Inglês foi um projeto que deu um enorme gozo fazer. Tem tudo o que é atraente para as nossas ambições, que é o que me apasiona", notando que tem "dimensão, localização, história, patine", e era um desafio a "reconversão de quatro edifícios todos diferentes". Adianta ainda que a Mello RDC conseguiu, em parceria com a Câmara Municipal de Lisboa, "reservar o edifício do antigo teatro inglês para fazer o futuro Centro de Saúde de Campo de Ourique".

A empresa tem um conjunto de outras propostas para esta zona do centro da capital, tanto em fase de projeto, como em fase de construção, que se destacam pelas características em termos de reabilitação e de produto final. É o caso do projeto Vila Ourique, em início de construção, localizado numa antiga vila operária, que será transformada em pequenos apartamentos T0 e T1 para jovens executivos, com jardins privados e um jardim comum.

Há outros em fase de construção, como o Vintage Lapa, com 13 apartamentos, sendo que em outubro será lançado, também na Lapa, o S. Giro 19, um condomínio fechado com 13 apartamentos, jardim comum com piscina e estacionamento em cave, e ainda um edifício novo em Campo de Ourique, que contará também com zonas exteriores privadas.

Todos estes projetos destinam-se sobretudo a uma gama alta de clientes finais. De acordo com o SIR — Sistema de Informação Residencial/Confidencial Imobiliário, na freguesia de Campo de Ourique o preço por metro quadrado da habitação de gama alta atinge os €10.371, enquanto na freguesia da Estrela se situa em €12.150.

A aventura começou, refere o empresário, quando em 2000 e 2001 a sua empresa começou a adquirir pequenos prédios para reabilitação. E garante que "a reabilitação dos edifícios pretende sobretudo respeitar a sua arquitetura, valorizar a traça antiga e o contexto urbano em que estão inseridos". Por isso, destaca, este processo "tem como foco principal o conforto e a sustentabilidade, que devem ser duas das principais preocupações dos promotores imobiliários e também dos clientes, que estão cada vez mais exigentes".

## Clientes nacionais absorvem 90% da oferta

Os projetos residenciais da Mello RDC têm como grande foco o mercado nacional. "Vendemos cerca de 90% dos nossos imóveis a portugueses e construí-



mos sempre a pensar no cliente português", afirma António Ribeiro da Cunha, salientando que o Quarteirão Inglês, o seu projeto mais caro por metro quadrado, será vendido em 95% a famílias nacionais. Ainda assim, o empresário alerta para o im-

pecto das medidas do anterior Governo (em especial o fim dos vistos *gold* e do Regime Fiscal de Residentes Não Habituais), que penalizam grandemente o investimento estrangeiro. A Mello RDC está a desenvolver também um projeto em



Olaias e outro na costa alentejana, onde pretende desenvolver, com outros parceiros, um condomínio turístico, sendo que a futura aposta passa pela zona da Comporta. Em fase de negociações está ainda a aquisição de um projeto "de

alguma dimensão" na zona ribeirinha de Lisboa, acrescenta o empresário.

De referir que em Lisboa o promotor centra-se no desenvolvimento de projetos de média dimensão, mas trabalha com imóveis diversificados. "Já

fomos proprietários de edifícios que eram monumentos nacionais, como o Palácio Almada Carvalhais, assim como também comprámos um lote de prédios nas Olaias totalmente ocupados", nota ainda.

economa@expresso-empresa.pt

## PERFIL

Viveu em Londres, Madrid, Genebra e Lisboa. Fluente em quatro línguas, António Ribeiro da Cunha é licenciado em Gestão de Empresas pela European University, tendo realizado uma pós-graduação em Gestão na Universidade Nova de Lisboa. Iniciou a sua carreira em 1995, em Genebra, no Credit Lyonnais, na área de mercados. De 1997 a 2002 passou pelo *private equity* (investimento privado), parte deste período em Lisboa. Em 2003 foi trabalhar com o avô, o empresário Jorge de Mello, primeiro para reorganizar as participações e negócios não centrais do grupo e, a partir de 2005, na holding de topo da família, a Nutriveste. António é, desde esse ano, administrador executivo da Nutriveste SGPS, detentora da Sovena, líder mundial na produção e distribuição de azeite e um dos maiores players europeus no sector das oleaginosas.

## NÚMEROS

# 33

É o número de projetos que a Mello RDC já desenvolveu em diferentes zonas de Lisboa

# 19

É o número de projetos de reabilitação no centro de Lisboa que a empresa tem em marcha, virados para o segmento alto

# 150

milhões de euros é o volume de vendas mínimo que a Mello RDC espera alcançar até 2027 com estes novos projetos em carteira

# 12

mil euros, aproximadamente, é o preço do metro quadrado da habitação de gama alta na freguesia da Estrela, em Lisboa

## TRÊS PERGUNTAS A

### António Ribeiro da Cunha

Presidente executivo da Mello RDC

#### ■ O que o levou a apostar na reconversão de imóveis nos bairros nobres da cidade de Lisboa?

■ Entre 2000 e 2001 começámos por adquirir pequenos prédios para reabilitação e, ao longo dos anos, fomos consolidando uma equipa com *know-how* nesse sector. Já adquirimos edifícios em diversas zonas da cidade de Lisboa, tanto para reabilitação como para construção de raiz. Estes bairros são, sem dúvida, zonas residenciais com grande potencial.

#### ■ Como vê o atual momento do mercado residencial da capital?

■ Um estrangeiro, quando compra um apartamento em Portugal, contribui para a criação de riqueza, tanto do promotor, como do construtor, do arquiteto, do gestor bancário que financiou o projeto. Estes profissionais são impactados nos salários e ganhos de capital com uma parte desta riqueza que veio do estrangeiro e a outra parte fica em impostos. Isto só pode ser positivo.

#### ■ O que pensa sobre o mercado imobiliário no país?

■ Será difícil investir em zonas mais arriscadas e com preços de venda menores enquanto a carga fiscal e a burocracia se mantiverem. Nós usamos maioritariamente o nosso capital e temos de ser conservadores nas nossas decisões.