



"Existe alguma diversidade entre imobiliário, turismo, comércio e serviços" - refere Luís Filipe Menezes sobre as oportunidades de investimento em Gaia.

Luís Filipe Menezes apresentou Gaia aos investidores americanos

Investimentos vão ser determinados pelas vantagens comparativas de cada região

A Câmara de Gaia conseguiu captar mais de 1000 milhões de euros de investimento no sector imobiliário. Depois das iniciativas em Espanha e em Inglaterra, Luís Filipe Menezes organizou um encontro com investidores norte-americanos, em Nova Iorque. Em entrevista à "Vida Económica", o presidente da Câmara de Gaia destaca o potencial de investimento do concelho e anuncia novas iniciativas de promoção no Brasil, na Rússia e no Médio Oriente. A estratégia passa pela apresentação de propostas concretas, quantificadas e qualificadas, por forma a facilitar o processo de avaliação e tomada de decisão.

Vida Económica - A Câmara de Gaia pretende ter uma postura pioneira ao ser activa na captação de investimento estrangeiro através de acções de promoção nos vários mercados?

Luís Filipe Menezes - Pelo que conheço da realidade portuguesa e até mesmo a uma escala europeia, não é um procedimento muito vulgar. Mas decorre de verificarmos que nos próximos anos as regras do jogo vão mudar. Não vai haver um apetite muito dirigido por parte dos fluxos financeiros e dos investidores para um país determinado de uma forma uniforme mas vai haver a vontade de dirigir investimentos para uma região ou para uma cidade dentro de cada país desde que essas cidades ou regiões possam apresentar algumas vantagens comparativas em relação àquilo que as rodeia e suscitem oportunidades de investimento.

Houve um trabalho de infra-estruturação profundo, um trabalho de requalificação de alguns ex-líbris fundamentais e houve um trabalho de preparar, pelo menos do ponto de vista macro, um conjunto de projectos de desenvolvimento susceptíveis de serem interessantes. Daí avançarmos para este tipo de iniciativas. No caso europeu, nomeadamente de Espanha, começámos, há perto de dois anos, e os resultados são bastante positivos. No caso da Inglaterra, também, mas havia aí uma âncora, os grupos ligados ao vinho do Porto. Para mercados como o americano, onde estivemos agora, para o mercado brasileiro onde iremos em Setembro, ou para outros mercados, como o russo do Médio Oriente, não existe esse link. No caso espanhol, existe o link da proximidade, e no caso inglês, as relações ancestrais e a presença de grupos ingleses na região. Devemos trazer nestas missões um grupo alargado de empresários que tenham já interesses no terreno e ser mais contidos na apresentação das linhas gerais de caracterização da cidade e do município. Mas ser alargados na apresentação de propostas concretas, quantificadas e qualificadas, que sejam muito evidentes aos olhos de empresários investidores, que são muito mais pragmáticos e mais exigentes.

VE - O trabalho desenvolvido para captação de investimento já está a dar frutos?

LFM - Neste momento, entre o que está assinado e a

rolar e aquilo que está em vias de ser concretizado, temos uma perspectiva superior a mil milhões de euros.

VE - A maioria desse investimento diz respeito à requalificação do centro histórico?

LFM - Tem alguma concentração de investimentos no centro histórico. É o caso do contrato de investimentos que se fez com a Caixanova, grupo que tem uma grande presença no centro histórico. Também no caso do grupo Fladgate, o hotel que vai ser construído, ligado à Taylor's, também é um investimento pesado. Fora do centro histórico, há agora um projecto imobiliário, de enormíssima qualidade mesmo à escala ibérica, um projecto do arquitecto Manuel Salgado, junto à Foz do Douro, na seca do bacalhau. Só esse projecto poderá significar um investimento à volta de 500 milhões de euros em dois anos. Há também alguns investimentos industriais, nomeadamente na zona industrial de S. Félix da Marinha. Existe ainda investimentos na área do comércio e serviços junto à Ponte da Arrábida. Há alguma diversidade entre imobiliário, turismo, comércio e serviços. Temos para apresentar a muito curto prazo dois projectos de serviços públicos. Um na área da educação, uma grande Escola de Artes, junto ao Monte da Virgem e um hospital privado mesmo no centro da cidade, junto ao Hotel Holiday Inn.

VE - Para grandes projectos seria interessante uma maior cooperação entre concelhos?

LFM - Nalgumas circunstâncias, sim. Por exemplo, fomos à Feira Imobiliária de Madrid, tivemos lá um pavilhão perdido na dimensão de uma feira mundial. Faria algum sentido que houvesse um Pavilhão de Portugal ou, na impossibilidade, haver um grande pavilhão da área metropolitana do Porto, que associasse municípios mas também fortes empresas institucionais. Acho que não era negativo haver um grande pavilhão de Portugal liderado pelo Ministério da Economia. Julgo que haveria a ganhar com

uma atitude pró-activa numa lógica mais alargada que não estritamente municipal.

VE - Se não houver um trabalho activo na captação de investimento na região Norte, é provável que continue haver mais operações de desinvestimento do que de investimento?

LFM - Acho que, neste momento, a região Norte é a mais penalizada. Era aí que estavam concentradas as maiores empresas e mão-de-obra intensiva, aquelas que hoje estão menos preparadas para aguentar o choque da globalização. É provável que nos próximos anos algumas grandes empresas encerrem no Norte do país e a verdade é que não tem havido muita capacidade para atrair investimento que substitua esse desinvestimento. Hoje em dia, para recuperar postos de trabalho já não chega crescer a 2%. Hoje, o investimento é virado para empresas que fazem investimentos muito significativos, mas criam poucos postos de trabalho. Exige-se que haja um crescimento muito forte para se recuperar empregos. Para além disso, Portugal devia ter uma atitude muito combativa para tentar recuperar para o mercado de trabalho os trabalhadores que neste momento estão desempregados e que, na maior parte dos casos, não têm preparação, porque ou têm uma educação nivelada por baixo, ou são jovens licenciados que tiraram cursos, que, na maior parte dos casos, não têm saída.

VE - Na captação de novos investimentos, acha que é mais importante o papel das autarquias ou do Governo central?

LFM - As duas vertentes devem andar em paralelo. Penso que há ofensivas que deviam ser claramente do Estado e do Governo. Mas julgo que não é contraditório que grandes autarquias ou associações de municípios possam e devam fazer o seu trabalho em simultâneo.

LUÍS RODRIGUES

SEGUNDA HABITAÇÃO DE QUALIDADE PARA ESTRANGEIROS

O segmento da segunda habitação para estrangeiros é um dos segmentos com maior potencial em Gaia. No encontro promovido pela AMIGAia em Nova Iorque, com potenciais investidores norte-americanos estiveram em evidência o centro histórico, as frentes de rio e de mar como atractivos para novos projectos residenciais. Luís Filipe Menezes considera que os empreendimentos devem responder às expectativas das classes de rendimento elevado, com origem em Espanha, França, In-

glaterra, ou países nórdicos que actualmente encaram a compra de uma segunda habitação no Sul da Europa.

Os investidores presentes no encontro, que contou com o apoio dos serviços do ICEP nos Estados Unidos, questionaram o presidente da Câmara de Gaia sobre os sistemas de incentivos à reabilitação urbana. A política seguida pela autarquia nesta matéria contempla a isenção de taxas camarárias e isenções fiscais em relação aos impostos municipais, de acordo com o volume de investimento e

o prazo de execução. Luís Filipe Menezes referiu que o valor nos incentivos é mais elevado se o investimento se concentrar num prazo mais curto.

Além dos incentivos negociados com a autarquia, os investidores nas zonas de reabilitação urbana beneficiam de uma redução de IVA. Nos termos da lei em vigor, a taxa aplicável é de 5% em vez da taxa normal de 21% que incide sobre a generalidade dos empreendimentos imobiliários, representando um benefício importante para os investidores.

