



PROPOSTA N.º 469/2018

Assunto: Aprovar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal a alienação em hasta pública de dois lotes e duas parcelas de terreno para construção integrantes da Operação Integrada de Entrecampos.

Pelouro: Património

Serviços: Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP)

Considerando que:

- a) Através das Propostas n.ºs 283/2018 e 284/2018, a Câmara aprovou em reunião extraordinária realizada a 17 de maio do corrente ano a abertura de um período de discussão pública das Orientações Estratégicas para a Operação Integrada de Entrecampos (OIE) e o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos (UEE), bem como a abertura de um período de discussão pública, aqui se dando por integralmente reproduzido o aí exposto quanto aos fundamentos da intervenção;
- b) Entre 27 de maio e 27 de junho de 2018 decorreu o período de consulta pública da Unidade de Execução e do Loteamento Municipal que lhe está associado, com ampla divulgação e participação das diferentes entidades e dos cidadãos em geral, incluindo um debate temático aberto ao público entretanto promovido pela Assembleia Municipal de Lisboa;
- c) Em reunião extraordinária realizada a 12 de julho do corrente ano a Câmara aprovou a Proposta n.º 419/2018, estabelecendo as Orientações Estratégicas para OIE, e a delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos, bem como a Proposta n.º 421/2018, com a aprovação da operação de Loteamento de Iniciativa Municipal, que constitui o Processo n.º 15/URB/2018, a realizar nos terrenos localizados entre a Av.ª 5 de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

Outubro, a Av. das Forças Armadas, a Av. da República e prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, aqui se dando por reproduzidos os considerandos aí expressos;

- d) Com vista a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso deste território foi definido um programa desenhado, designado de Projeto Urbano, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, que estabelece os principais parâmetros urbanísticos, designadamente a superfície de pavimento, a volumetria e a distribuição de usos dos novos edifícios a erigir, bem como o desenho urbano, a realização de todas as obras de urbanização e qualificação do espaço público indispensáveis à regeneração da área de intervenção e à realização das futuras operações urbanísticas;
- e) As soluções apresentadas no âmbito da OIE acolheram as medidas previstas na Proposta 419-B/2018 do PSD, nomeadamente no que respeita: (i) ao alargamento do âmbito territorial à envolvente mais alargada dos terrenos da antiga Feira Popular, permitindo realocar usos e promover uma significativa área habitacional no loteamento da Av. das Forças Armadas; (ii) à realização da solução de desenho urbano da UEE pela Câmara Municipal de Lisboa, permitindo oferecer um Parque Urbano; (iii) à colocação em hasta pública de lotes mais pequenos e já com a edificabilidade definida, reduzindo o risco para os investidores e permitindo que possam partir diretamente para a edificação; (iv) ao reforço das soluções de estacionamento para moradores; (v) à aferição mais detalhada da dotação dos equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente nas áreas da saúde, da educação e do ensino superior, ou; (v) ao desenvolvimento de um estudo de gestão do tráfego nas Avenidas Novas, com vista a assegurar uma transição mais ponderada do uso do automóvel;
- f) Na sequência da mesma Proposta, e em particular na UEE, a Câmara Municipal de Lisboa procurará: (i) assegurar a qualidade arquitetónica a desenvolver nos três lotes a colocar em hasta pública, bem como a harmonia da solução de conjunto; (ii) a criação de uma bacia de retenção para as águas pluviais na zona do Parque Urbano; (iii) dar prioridade aos estudos em curso de mapeamento dos cursos de águas subterrâneas da zona, para que possam ser considerados no desenvolvimento dos projetos de arquitetura; (iv) assegurar critérios para o estacionamento com vista a suprimir as carências hoje



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

existentes para moradores e a servir adequadamente a utilização da zona comercial; (v) mitigar o impacto das obras junto dos comerciantes e moradores, e; (vi) impulsionar a implementação da UEE, dando de imediato início à construção do prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e do Parque Urbano.

- g) A concretização do previsto na OIE representa uma oportunidade única para desenvolver um marcante programa urbanístico nesta zona central de Lisboa, repartida pelas freguesias das Avenidas Novas e Alvalade, assente no desenvolvimento de um centro de serviços, de áreas comerciais, áreas habitacionais, equipamentos sociais e educativos, bem como de espaço público reabilitado e qualificado, promovendo emprego e a fixação de novos residentes;
- h) Nesta operação integrada a Câmara Municipal ficará responsável pela realização das obras de urbanização, incluindo a abertura de um novo arruamento e a reabilitação dos existentes, pela criação de áreas verdes, pela construção e reabilitação das habitações de renda acessível, bem como pelos equipamentos sociais, podendo vir a atribuir a terceiros em direito de superfície a construção e exploração do parque de estacionamento público no subsolo da Av. 5 de Outubro;
- i) Na mesma reunião de 12 de julho de 2018 foi igualmente aprovada pela Câmara a Proposta n.º 420/2018, que submeteu à Assembleia Municipal as alterações dominiais necessárias à concretização da OIE, com a desafetação do domínio público da antiga Azinhaga do Ferro e o reconhecimento de afetação ao domínio público da superfície da Avenida 5 de Outubro, no troço compreendido entre as Avenidas das Forças Armadas e Álvaro Pais;
- j) Aprovada que seja pela Assembleia Municipal a Proposta n.º 420/2018, será possível realizar as correspondentes operações registrais, incluindo o registo do loteamento incidente sobre parte dos terrenos da antiga Feira Popular;
- k) Da OIE resulta a criação nos terrenos da antiga Feira Popular de dois lotes de terreno para construção, designados por Lote B1 e Lote B2, bem como de duas parcelas de terreno



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

para construção, designadas por Parcela A e Parcela B3, esta última destinada à construção no subsolo de um parque de estacionamento público e uma infraestrutura de apoio à logística urbana no piso -1;

- l) A OIE prevê ainda uma outra parcela de terreno para construção, na Avenida Álvaro Pais, designada por Parcela C;
- m) O Município de Lisboa detém a propriedade plena dos terrenos em causa, sobre eles não incidindo quaisquer compromissos, ónus ou encargos, estando também totalmente desocupados de pessoas e bens;
- n) Estão rigorosamente definidas para todos os lotes e parcelas de terreno as condições urbanísticas a que fica sujeita a construção que sobre eles incida, no pleno respeito do estabelecido nas Propostas n.º 419/2018 e n.º 421/2018, conforme fichas de caracterização urbanística que se encontram em anexo ao Programa do Procedimento;
- o) A alienação dos terrenos em causa reveste, assim, grande importância, pois constitui etapa prévia e necessária ao posterior desenvolvimento urbanístico, que permitirá contribuir significativamente para a requalificação e revitalização desta zona, não ignorando a dimensão e o simbolismo da operação;
- p) A receita extraordinária gerada pela alienação destes terrenos permitirá, sem comprometer a solidez e sustentabilidade financeira, reforçar a capacidade de investimento do Município no cumprimento das obrigações que assume na OIE, (**Anexo IV**), muito em especial com a disponibilização de 700 fogos de renda acessível (como definido no PRA e no PACA), 500 dos quais a construir ou em construção no loteamento da Avenida das Forças Armadas até ao final do terceiro trimestre de 2021, e 200 a resultarem da adaptação para fins habitacionais dos imóveis a arrendar, com opção de compra, ao Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, conforme memorando de Entendimento já assinado no dia 16 de Julho de 2018;
- q) Os serviços municipais competentes têm vindo a preparar cuidadosamente a alienação dos lotes e parcelas de terreno para construção que integram a OIE, nomeadamente



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

através da definição das condições urbanísticas, técnicas e jurídicas mais aptas à salvaguarda do interesse municipal, bem como à permanente monitorização do mercado, tendo em vista fixar os termos e o momento mais adequado para a sua alienação;

- r) A Direção Municipal de Gestão Patrimonial acompanha em permanência o comportamento do mercado imobiliário na cidade, tendo vasta informação recolhida e trabalhada quanto à zona de intervenção e envolvente, para os diferentes segmentos, o que permite hoje ter os dados necessários a uma tomada de decisão fundamentada para plena defesa do interesse público;
- s) Foram solicitadas avaliações externas a 5 (cinco) empresas avaliadoras, devidamente credenciadas e certificadas pela CMVM, produzindo cada uma delas um relatório autónomo para cada um dos lotes e parcelas de terreno, no respeito por todos os parâmetros urbanísticos agora confirmados pela Câmara e pela Assembleia Municipal de Lisboa na Deliberações n.ºs 419/2018 e 421/2018, que aprovaram a OIE e nas fichas urbanísticas que integram o Programa do Procedimento;
- t) Todas as avaliações partiram dos mesmos pressupostos urbanísticos e foram desenvolvidas numa lógica de melhor uso e máxima edificabilidade, sempre tendo presente que, tratando-se de uma operação urbanística e de transformação fundiária de iniciativa municipal em que a Câmara Municipal de Lisboa realizará as respetivas infraestruturas, os valores da TRIU serão para os lotes e parcelas devidos em sede licenciamento e que não haverá lugar a compensações urbanísticas por parte dos particulares, nos exatos termos do que se estabelece no Programa do Procedimento **(Anexo I)**;
- u) As avaliações realizadas apontam para um significativo grau de convergência entre os valores emitidos pelas 5 (cinco) diferentes entidades, revelando sólida consistência face à dimensão do futuro empreendimento e à natureza fundiária do ativo imobiliário (terreno), **(Anexo II)**,



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

- v) Foi feita detalhada apreciação interna das avaliações produzidas pelas entidades externas, conforme "Justificação de Valor" que é parte integrante desta proposta;
- w) A determinação do preço base de licitação para cada um dos lotes e parcelas de terreno a colocar em hasta pública deverá resultar da combinação de dois fatores, a saber, a plena salvaguarda do interesse público em situações em que eventualmente possa ser apresentada apenas uma proposta e, portanto, poder não haver lugar a subida de preço por via da licitação, e a criação de condições de efetiva concorrência em hasta pública, alargando o mais possível o leque de candidatos a licitar;
- x) Para tanto, e perante a consistente convergência existente, é adequado fixar o valor base para alienação de cada um dos ativos imobiliários em razão da média aritmética arredondada das 5 (cinco) avaliações externas realizadas, nos exatos termos do fixado nos relatórios de avaliação apresentados pelas empresas avaliadoras e na referida Justificação de Valor, obtendo-se os seguintes valores para cada um dos ativos:

Parcelas/Lotes	Preço Base de Licitação
Parcela A	46 100 000,00 €
Lote B1	47 300 000,00 €
Parcela C	27 900 000,00 €
Lote B2	67 100 000,00 €

- y) Os valores base de licitação funcionarão como mínimo a que todo e qualquer candidato terá de obedecer para participar na licitação, deixando margem para que a concorrência efetivamente funcione em hasta pública e, por essa via, seja potenciado o valor final de venda;
- z) Para total salvaguarda do interesse público, prevê-se no Programa do Procedimento uma cláusula de melhor aproveitamento que obrigará o adquirente, ou quem lhe suceda, a compensar o Município caso no futuro venha a ter possibilidade de aumentar a superfície



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

de pavimento, acima ou abaixo do solo, ou a beneficiar de mais-valia por eventual alteração de uso com melhor valor, nunca baixando a área prevista para habitação, no conjunto da OIE;

- aa) Se afigura adequado para a melhor valorização do ativo público, autonomizar os procedimentos de alienação dos lotes e parcelas de terreno para construção, de um futuro procedimento, com diferentes características, para constituição de direito de superfície que atribua a terceiros o direito de construir e explorar um parque de estacionamento público no subsolo da Avenida 5 de Outubro, no troço compreendido entre as Avenidas Álvaro Pais e das Forças Armadas;
- bb) As peças do procedimento de hasta pública, correspondentes ao “Programa do Procedimento”, com os respetivos anexos, estabelecem todas as condições de alienação dos lotes e parcelas de terreno, bem como as regras e tramitação do ato público, cumprindo com todas as normas legais e regulamentares e salvaguardando a adequada publicidade e o mais amplo acesso aos procedimentos de alienação, de modo a promover uma efetiva concorrência e a plena salvaguarda do interesse público (**Anexo I**);
- cc) Estamos perante a colocação no mercado imobiliário de quatro ativos imobiliários de valor elevado, numa operação de características singulares, pelo que o momento de realização de cada ato público, em conjunto ou individualmente, deverá ser devidamente ponderado, considerando, entre outros fatores, o contexto económico e político, o comportamento do mercado imobiliário e as melhores condições para uma efetiva concorrência;
- dd) Atendendo ao objetivo da presente hasta pública, deverá o Executivo Municipal ficar mandatado para determinar o melhor momento para a realização de cada uma destas hastas públicas e se as mesmas se realizarão num mesmo momento ou, ao invés, em diversos atos públicos, tudo conforme definido no Programa do Procedimento e no pleno respeito pelas condições fixadas pelos órgãos municipais competentes;
- ee) A alienação onerosa de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais deve obedecer ao disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devendo a Câmara, sempre



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

que o valor de alienação seja superior a € 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil euros), correspondente a 1.000 (mil) vezes a remuneração mínima mensal garantida, obter a respetiva autorização da Assembleia Municipal;

ff) No caso concreto, e perante o valor base de licitação fixado para a alienação de cada um dos 4 ativos imobiliários, a competência para autorizar a alienação é da Assembleia Municipal;

gg) É da competência da Câmara dar execução e desenvolver os procedimentos de alienação em hasta pública, nomeando a Comissão que presidirá ao procedimento e nela delegando os poderes necessários;

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo da alínea ccc), do n.º 1, do artigo 33.º, e da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à apreciação da Assembleia Municipal:

1. Autorizar a alienação em hasta pública das Parcelas A e C e dos Lotes B1 e B2, todas destinadas a construção e melhor identificadas nas Plantas n.ºs 18/025/DMGP, 18/026/DMGP, 18/027/DMGP e 18/028/DMGP (Anexo III), de acordo com as regras fixadas no Programa do Procedimento (Anexo I);

2. Aprovar os seguintes valores base de licitação:

- Parcela A - €46.100.000,00 (quarenta e seis milhões e cem mil euros);
- Parcela C - €27.900.000,00 (vinte e sete milhões e novecentos mil euros);
- Lote B1 - €47.300.000,00 (quarenta e sete milhões e trezentos mil euros);
- Lote B2 - €67.100.000,00 (sessenta e sete milhões e cem mil euros).

3. Aprovar as peças escritas e desenhadas da hasta pública, concretamente, Programa do Procedimento, Anexo I e respetivos anexos, que se juntam e se dão por integralmente



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

reproduzidos e que contêm os elementos essenciais do negócio jurídico a incluir obrigatoriamente no contrato de compra e venda;

4. Aprovar que a minuta dos contratos de compra e venda a celebrar entre o Município e os adjudicatários definitivos reproduzirão integralmente os termos e condições estabelecidos nas peças do procedimento, designadamente, todos os elementos essenciais do negócio jurídico, sem necessidade de ser tomada deliberação autónoma para o efeito;

5. Aprovar a constituição da Comissão da Hasta Pública, com a seguinte composição:

- Presidente da Comissão:

Dr. António Inácio Furtado (Diretor Municipal de Gestão Patrimonial)

Vogais efetivos:

- Arqt.º Paulo Prazeres Pais (Diretor do Departamento de Planeamento da Direção Municipal de Urbanismo)

- Dra. Maria Teresa Felício (jurista da Direção Municipal de Gestão Patrimonial)

Vogais suplentes:

- Arqt.ª Joana Pardal Monteiro (Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos da Direção Municipal de Urbanismo)

- Dra. Ana Gamboa (jurista da Direção Municipal de Gestão Patrimonial)

6. Delegar na Comissão da hasta pública, poderes para promover todos os atos previstos no Programa do Procedimento, incluindo a retificação de eventuais erros e omissões, prestação de esclarecimentos, por iniciativa própria ou a pedido dos interessados, prorrogação dos prazos de entrega de candidaturas, sempre que tal seja devido, adequação das regras e procedimentos de licitação em função das necessidades e da salvaguarda do interesse público, promoção da adjudicação provisória e proposta de adjudicação definitiva à entidade competente, e ainda verificação da conformidade do texto do contrato ao estabelecido nas peças do procedimento e nas Deliberações dos órgãos municipais competentes.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

7. Condicionar o lançamento do(s) procedimento(s) de hasta pública à prévia aprovação pela Assembleia Municipal da Proposta n.º 420/2018 (Alterações dominiais no âmbito da OIE) e ao consequente registo do alvará de loteamento.

CONFRONTAÇÕES PARCELA A:

Norte: Prolongamento da Rua da Cruz Vermelha

Sul: Rua Cordeiro de Sousa

Poente: Avenida 5 de Outubro

Nascente: Avenida da República

CONFRONTAÇÕES PARCELA C:

Norte: Avenida Álvaro Pais

Sul: Caminho de Ferro

Poente: Rua Sousa Lopes

Nascente: Câmara Municipal de Lisboa

CONFRONTAÇÕES LOTE B1:

Norte: Câmara Municipal de Lisboa

Sul: Prolongamento da Rua da Cruz Vermelha

Poente: Avenida 5 de Outubro

Nascente: Avenida da República

CONFRONTAÇÕES LOTE B2:

Norte: Avenida das Forças Armadas e Prédio n.º 1 da Praça de Entrecampos

Sul: Câmara Municipal de Lisboa

Poente: Avenida 5 de Outubro

Nascente: Avenida da República



JUSTIFICAÇÃO DE VALOR

SUMÁRIO EXECUTIVO

Com vista à determinação de valores base para hasta pública de alienação de 2 (duas) parcelas e 2 (dois) lotes de terreno, que consistem nas Parcelas A e C e nos Lotes B1 e B2 da Operação Integrada de Entrecampos, foram realizadas 5 (cinco) avaliações imobiliárias, por parte de entidades independentes e certificadas, que elaboraram relatórios de avaliação individuais para cada um desses 4 (quatro) ativos. Os estudos de avaliação apresentam um grau de consistência relevante, respeitam os parâmetros urbanísticos da operação e cumprem os normativos no domínio da avaliação. Foram determinados os valores de mercado, de acordo com a máxima e melhor utilização, mas cumprindo os parâmetros urbanísticos da Unidade de Execução e do Loteamento. Neste contexto, como será melhor exposto, atribui-se igual importância relativa para cada uma das avaliações, e o valor proposto é a média aritmética simples arredondada para cada ativo, com os valores que se resumem:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

PARCELA/LOTE	VALOR BASE HASTA
PARCELA A - SERVIÇOS/COMÉRCIO	46 100 000,00 €
LOTE B1 - SERVIÇOS/COMÉRCIO	47 300 000,00 €
LOTE B2 - HABITAÇÃO/COMÉRCIO	67 100 000,00 €
PARCELA C - SERVIÇOS	27 900 000,00 €
TOTAL ENTRECAMPOS (A, B1 E B2)	160 500 000,00 €
TOTAL GLOBAL - OIE (A, B1, B2 E C)	188 400 000,00 €

1. INTRODUÇÃO

O objetivo desta informação é proceder a uma análise técnica, dos relatórios de avaliação imobiliária, com vista a propor a fixação do valor base para hasta pública, relativamente a 2 (duas) parcelas de terreno e a 2 (dois) lotes para construção, integrados na Operação Integrada de Entrecampos.

Para esse efeito foram solicitadas 5 (cinco) avaliações imobiliárias, a entidades independentes, certificadas pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários - CMVM, e inscritas na Bolsa de Avaliadores pré-qualificados da Câmara Municipal de Lisboa.

2. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS À DATA ATUAL

As especificações técnicas do trabalho foram em resumo:

- Determinação do Valor de Mercado à data atual
- Máxima e Melhor utilização, cumprindo os parâmetros da Unidade de Execução e do Loteamento



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E PRESSUPOSTOS

Foram tidos em apreciação os parâmetros urbanísticos constantes das fichas técnicas desenvolvidas pelo Urbanismo, concretamente no que respeita a:

- Superfície de pavimento acima e abaixo do solo;
- Tipo de utilização;
- Área de terreno e área de implantação;
- Demais condições das operações urbanísticas

De acordo com o transmitido, foram ainda observados os seguintes pressupostos:

- Há lugar a pagamento da taxa TRIU por aumento da superfície de pavimento, a ter lugar na fase final do licenciamento;
- Não há lugar a pagamento de eventuais compensações;
- Os lotes e parcelas são alienados já com as infraestruturas, arranjos exteriores, prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e projeto urbano geral realizados, que o Município assume como sua responsabilidade.

RESULTADOS

Os resultados obtidos nas avaliações imobiliárias são apresentados no quadro resumo que se segue, que inclui além dos valores de mercado para cada propriedade, um valor unitário sobre a superfície de pavimento apenas acima do solo, e outro indicador que é o valor unitário sobre a superfície de pavimento ponderada que inclui a superfície de pavimento acima do solo e a superfície de pavimento abaixo do solo com uma ponderação inferior:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

VALORES/PARÂMETROS	ENTIDADE AVALIADORA					
	UON	PRIMEYIELD	ENGIVALOR	GAREN	COLLIERS	
VALORES/JULHO DE 2018						
PARCELA A - SERVIÇOS/COMÉRCIO	VALOR	48 540 000,00 €	52 842 440,00 €	41 480 000,00 €	44 479 000,00 €	42 941 000,00 €
	VU / SP AC SOLO	952,32 €	1 036,74 €	813,81 €	872,65 €	847,48 €
	VU / SP PONDER	873,86 €	951,31 €	746,76 €	800,75 €	773,06 €
LOTE B1 - SERVIÇOS/COMÉRCIO	VALOR	49 728 000,00 €	57 288 220,00 €	41 513 000,00 €	45 621 000,00 €	42 416 000,00 €
	VU / SP AC SOLO	959,56 €	1 105,45 €	881,05 €	880,31 €	838,47 €
	VU / SP PONDER	841,71 €	1 015,78 €	736,07 €	808,90 €	752,06 €
LOTE B2 - HABITAÇÃO/COMÉRCIO	VALOR	56 490 000,00 €	57 692 576,00 €	59 820 000,00 €	81 884 000,00 €	79 431 000,00 €
	VU / SP AC SOLO	1 380,58 €	1 409,97 €	1 441,97 €	2 001,20 €	1 941,25 €
	VU / SP PONDER	1 276,87 €	1 304,06 €	1 352,14 €	1 850,87 €	1 795,42 €
PARCELA C - SERVIÇOS/COMÉRCIO	VALOR	28 261 000,00 €	31 365 386,00 €	26 594 000,00 €	31 139 000,00 €	22 194 000,00 €
	VU / SP AC SOLO	809,77 €	898,72 €	742,01 €	892,23 €	631,93 €
	VU / SP PONDER	718,81 €	814,43 €	690,54 €	808,55 €	576,29 €
TOTAL ENTRECAMPUS	VALOR	154 758 000,00 €	167 823 236,00 €	142 813 000,00 €	171 984 000,00 €	164 788 000,00 €
(PARCELA A E LOTES B1 E B2)	VU / SP AC SOLO	1 076,87 €	1 167,78 €	981,75 €	1 198,74 €	1 146,66 €
	VU / SP PONDER	990,84 €	1 074,51 €	914,38 €	1 101,15 €	1 055,07 €
TOTAL GLOBAL		184 853 000,00 €	209 727 344,00 €	169 775 500,00 €	205 642 000,00 €	189 350 000,00 €

Para verificar a consistência dos valores, apresentam-se alguns dados estatísticos:

VALORES/PARÂMETROS	ANÁLISE					MÁXIMO DESVIO RELATIVO À MÉDIA
	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MÁXIMO	MÍNIMO		
VALORES/JULHO DE 2018						
PARCELA A - SERVIÇOS/COMÉRCIO	VALOR	46 056 488,00 €	4 131 729,73 €	52 842 440,00 €	41 480 000,00 €	14,7%
	VU / SP AC SOLO	903,60 €				
	VU / SP PONDER	829,15 €				
LOTE B1 - SERVIÇOS/COMÉRCIO	VALOR	47 313 244,00 €	5 758 831,68 €	57 288 220,00 €	41 513 000,00 €	21,1%
	VU / SP AC SOLO	912,97 €				
	VU / SP PONDER	838,91 €				
LOTE B2 - HABITAÇÃO/COMÉRCIO	VALOR	67 063 515,20 €	11 177 510,35 €	81 884 000,00 €	56 490 000,00 €	22,1%
	VU / SP AC SOLO	1 638,99 €				
	VU / SP PONDER	1 515,87 €				
PARCELA C - SERVIÇOS/COMÉRCIO	VALOR	27 910 677,20 €	3 373 243,07 €	31 365 386,00 €	22 194 000,00 €	-20,5%
	VU / SP AC SOLO	799,73 €				
	VU / SP PONDER	724,73 €				
TOTAL ENTRECAMPUS	VALOR	160 433 247,20 €	10 485 030,62 €	171 984 000,00 €	142 813 000,00 €	-11,0%
(PARCELA A E LOTES B1 E B2)	VU / SP AC SOLO	1 116,36 €				
	VU / SP PONDER	1 027,19 €				
TOTAL GLOBAL		191 869 568,80 €	14 507 287,04 €	209 727 344,00 €	169 775 500,00 €	-11,5%



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

Nota sobre os indicadores de análise:

O indicador de referência usualmente adoptado no mercado é o valor unitário por superfície de pavimento acima do solo ($\text{Valor}/\text{SP}_{\text{acima do solo}}$). Neste caso, para a operação projectada temos uma significativa superfície de pavimento abaixo do solo, que naturalmente foi valorizada de forma inferior à correspondente acima do solo.

Assim, poderíamos adoptar como parâmetros de análise três tipos de indicadores: $\text{Valor}/\text{SP}_{\text{acima do solo}}$; $\text{Valor}/\text{SP}_{\text{total}}$ ($\text{SP}_{\text{total}} = \text{SP}_{\text{acima do solo}} + \text{SP}_{\text{abaixo do solo}}$), mas este último indicador, uma vez que a $\text{SP}_{\text{abaixo do solo}}$ tem um valor inferior, iria distorcer os indicadores usualmente considerados nestas análises, pelo que se adoptou também como referência um indicador calibrado pelas avaliações que é o $\text{Valor}/\text{SP}_{\text{ponderada}}$, que tem em consideração a $\text{SP}_{\text{acima do solo}}$ e a menor valorização relativa da $\text{SP}_{\text{abaixo do solo}}$.

Face aos valores médios da valorização do comércio acima e abaixo do solo, como concluído, apresentados nos relatórios de avaliação, ponderou-se um factor de correcção de 60% para a $\text{SP}_{\text{abaixo do solo}}$, e portanto, a $\text{SP}_{\text{ponderada}} = \text{SP}_{\text{acima do solo}} + 0,60 \times \text{SP}_{\text{abaixo do solo}}$.

Relativamente às avaliações, estas são baseadas em projecções de custos e receitas, numa ótica de médio/longo prazo, que permitem estimar o valor residual que é o valor do terreno. Assim, considera-se que é esperada e admissível a existência de alguma margem de flutuação entre valores da ordem dos 20%.

Da comparação entre os vários estudos de avaliação realizados verifica-se que:

- Para o total do terreno de Entrecampos (A, B1 e B2) a máxima diferença relativa para a média aritmética situa-se nos 11,0%;
- Para o total desta operação OIE (A, B1, B2 e C), a máxima diferença relativa para a média aritmética situa-se nos 11,5%;
- Na análise parcela a parcela e lote a lote, verifica-se que existem algumas flutuações que não ultrapassam os 22,0%;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

- Existe agora mais consistência entre os trabalhos realizados (em comparação com 2015), no que se refere ao desvio padrão e ao intervalo de variação entre valores máximos e mínimos.

Assim sendo, entendemos que se está em condições, dentro do intervalo de confiança, para se optar pelo critério mais universal e naturalmente reconhecido por todos, que é admitir todos os estudos de avaliação, e que têm todos a mesma ponderação relativa, e consequentemente considerar-se a média aritmética para cada um dos ativos.

Por facilidade de mecânica da futura hasta, e por prática habitual no domínio da avaliação imobiliária, estes valores serão arredondados às centenas de milhares de euros, ficando:

PARCELA/LOTE	MÉDIA ARITMÉTICA	ARREDONDADA
PARCELA A - SERVIÇOS/COMÉRCIO	46 056 488,00 €	46 100 000,00 €
LOTE B1 - SERVIÇOS/COMÉRCIO	47 313 244,00 €	47 300 000,00 €
LOTE B2 - HABITAÇÃO/COMÉRCIO	67 063 515,20 €	67 100 000,00 €
PARCELA C - SERVIÇOS	27 910 677,20 €	27 900 000,00 €
TOTAL ENTRECAMPOS (A, B1 E B2)		160 500 000,00 €
TOTAL GLOBAL - OIE (A, B1, B2 E C)		188 400 000,00 €

3. ANÁLISE DOS PARÂMETROS DE CÁLCULO

Da análise dos relatórios de avaliação, e em síntese, são extraídas as seguintes conclusões principais:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E PRESSUPOSTOS

- Todos consideraram o custo inerente ao pagamento da TRIU e o não pagamento de compensações urbanísticas;
- Foram considerados os parâmetros urbanísticos constantes das fichas da Operação Integrada de Entrecampos.



ESTIMATIVAS DE VALOR/PARÂMETROS DE CÁLCULO

Todos os peritos, sem exceção, recorrem à atualização dos discounted cash-flows, estabelecendo projeções das receitas obtidas pela venda dos fogos de habitação, e do arrendamento da parte terciária, e estimativas e calendarizações dos custos diretos e indiretos a incorrer, atualizando os cash-flows obtidos a uma de atualização que reflete a análise de risco da operação para cada lote ou parcela.

Para os usos de habitação, estimam o valor de venda como concluído, predominando portanto o mercado de compra e venda, sendo a venda aos futuros moradores, ou a venda a investidores que poderão colocar no mercado de arrendamento.

Os valores de venda da habitação concluída centram-se, com ligeiras flutuações, no intervalo entre os 5.000,00€/m² e os 6.000,00€/m² por unidade de superfície privativa de habitação concluída, reflectindo, um segmento de mercado alto, atendendo ao volume em construção.

Para os escritórios e comércio, a ótica é mais centrada na vertente no rendimento, com valores de renda que rondam os 15,00€/m²/mês e os 16,00€/m²/mês para os escritórios, os 22,00€/m²/mês e os 25,00€/m²/mês para o comércio acima do solo, e 16,00€/m²/mês e os 20,00€/m²/mês para o comércio abaixo do solo.

Consideraram períodos de projectos—licenciamento—construção que se situam nos 4 a 5 anos para cada lote ou parcela, sendo lógico considerar algum desfasamento na construção dos vários lotes e parcelas, por sua vez subdivididos em vários blocos.

Em termos de valor do terreno, obtém-se sensivelmente um valor unitário para o terreno que ronda os 1.600,00€/m² de superfície de pavimento de habitação acima do solo, e 900,00€/m² de superfície de pavimento de terciário (escritórios e comércio) acima do solo.

Os valores unitários do terreno por superfície de pavimento apenas acima do solo situam-se em cerca de 910,00€/m² para a utilização escritórios/comércio em Entrecampos (A e B1).



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

Os valores unitários do terreno por superfície de pavimento ponderada acima do solo e abaixo do solo situam-se em cerca de 835,00€/m² para a utilização escritórios/comércio em Entrecampos (A e B1).

O valor unitário do terreno por superfície de pavimento apenas acima do solo situa-se em cerca de 1.640,00€/m² para a utilização habitação/comércio em Entrecampos (B2).

O valor unitário do terreno por superfície de pavimento ponderada acima do solo e abaixo do solo situa-se em cerca de 1.515,00€/m² para a utilização habitação/comércio em Entrecampos (B2).

O valor unitário do terreno por superfície de pavimento apenas acima do solo situa-se em cerca de 800,00€/m² para a utilização escritórios/comércio na Avenida Álvaro Pais (C).

Os valores unitários do terreno por superfície de pavimento ponderada acima do solo e abaixo do solo situam-se em cerca de 725,00€/m² para a utilização escritórios/comércio na Avenida Álvaro Pais (C).

As taxas de atualização dos cash-flows situam-se entre os 6,0% e os 7,5%, refletindo uma fase de ciclo económico mais favorável, beneficiando a análise de risco.

4. CONCLUSÃO / VALORES PROPOSTOS

Em conclusão,

Podemos afirmar que a abordagem foi perfeitamente adequada ao estabelecimento de um valor base de hasta, que se pretende em linha com o mercado actual, mas também como fator potenciador da concorrência.

Os valores obtidos parecem equilibrados, verificando-se uma apreciação do valor dos ativos do Município, num contexto de investimento em infraestruturas, arranjos exteriores e projectos.

Tendo em consideração o referido, é proposto que se considerem todos os relatórios de avaliação, e que seja estabelecido como valor base para a hasta, e para cada um dos ativos, o valor da média aritmética arredondada às centenas de milhares de euros, como segue:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

PARCELA/LOTE	VALOR BASE HASTA	POR EXTENSO
PARCELA A - SERVIÇOS/COMÉRCIO	46 100 000,00 €	quarenta e seis milhões e cem mil euros
LOTE B1 - SERVIÇOS/COMÉRCIO	47 300 000,00 €	quarenta e sete milhões, e trezentos mil euros
LOTE B2 - HABITAÇÃO/COMÉRCIO	67 100 000,00 €	sessenta e sete milhões e cem mil euros
PARCELA C - SERVIÇOS	27 900 000,00 €	vinte e sete milhões e novecentos mil euros
TOTAL ENTRECAMPOS (A, B1 E B2)	160 500 000,00 €	
TOTAL GLOBAL - OIE (A, B1, B2 E C)	188 400 000,00 €	

ANEXOS:

I. Programa do Procedimento;

II. Avaliações imobiliárias;

III. Plantas de localização dos lotes e das parcelas de terreno e suas proveniências com os n.ºs 18/025/DMGP, 18/026/DMGP, 18/027/DMGP e 18/028/DMGP.

IV. Quadros resumo estimativa de investimento público OIE e cronograma execução.

(Processo n.º 13807/CML/2018)

Lisboa, aos 19 de julho de 2018

O Vereador



Manuel Salgado