

CÁLCULO DE MAIS VALIAS DO PLANO PORMENOR DA MARGEM DIREITA DA FOZ DO RIO JAMOR -  
OEIRAS

## 1 INTRODUÇÃO

Considerando que o desenvolvimento das transformações de uso do solo resultantes da implementação das diferentes figuras dos Instrumentos de Gestão Territorial, proporcionam a constituição de Mais Valia é importante que ocorra a redistribuição de modo justo dessa mais valia gerada.

A correcta distribuição dos proveitos e encargos decorrentes da implementação de operações urbanísticas permite que a entidade responsável pela gestão do território possa garantir uma justiça social na área do seu município e com base num correcto tratamento deste assunto garanta um contributo para a melhoria das condições de vida da sua população.

Daí que, a oportunidade de obter investimentos realizados por terceiros decorrentes de contratos de urbanização pode ser uma oportunidade importante para o referido efeito.

A contratualização prévia, entre a Câmara Municipal e os proprietários abrangidos pelo presente Plano de Pormenor, das obras e acções decorrentes do plano de implementação, leva a que se possa delinear uma temporalidade para a concretização do plano o que, sendo um direito dos proprietários, é também um dever da CMO que dessa contratualização não resulte apenas a realização de mais valia para o sector privado.

A definição de um sistema de compensação público e conhecido por todas as partes envolvidas permite garantir não só uma valorização líquida correcta e transparente, como ainda, permite uma gestão territorial consentânea com as dinâmicas que o próprio município pretende ver concretizadas na área sob a sua gestão.

## 2 ATRIBUIÇÃO DE VALORES

### 2.1 Contexto de avaliação

A Câmara Municipal de Oeiras no âmbito das suas competências de gestão do território municipal determinou a elaboração do Plano de Pormenor da área designada “Margem Direita da Foz do Rio Jamor”, projecto urbano de intervenção de grande dimensão, na zona da Cruz Quebrada, reabilitando uma vasta área onde se localizam as instalações das fábricas Lusalite e Gist Brocades, algumas das quais obsoletas, terrenos públicos camarários e terrenos da linha ferroviária Lisboa/Cascais incluindo a Estação de Comboio da Cruz Quebrada e parte da Estrada Marginal (EN 6)/Nó do Jamor.

O elemento dinamizador desta transformação foi a necessidade, sentida pela Câmara Municipal, de constituir um conjunto de regras que solucionassem a reconhecida desadequação da localização das actividades industriais e da barreira física que a Estrada Marginal e a Linha Ferroviária colocam à fruição da zona ribeirinha.

Na última década têm-se verificado um significativo aumento do potencial estratégico do município de Oeiras no conjunto da Área Metropolitana de Lisboa, conseguido através da concentração de actividades de serviços e financeiras, em resultado da implementação do Plano Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável – OEIRAS XXI.

Por outro lado, com o crescimento das cidades e das suas áreas urbanizadas torna evidente que os antigos edifícios industriais e terrenos anexos que, à data da sua construção se situavam em zonas periféricas, passaram a dispor de uma centralidade estratégica essencial para o reequilíbrio da cidade.

Este facto torna essas áreas altamente apetecíveis pelo potencial de resolução dos problemas do município e, no caso particular, por agregar a melhoria do ambiente com a resolução dos efeitos da contaminação dos solos ocupados por essas indústrias e que levará à melhoria da qualidade do município no seu todo.

## 2.2 Modelo de atribuição de valores iniciais aos terrenos

Os pressupostos a ter em consideração desde o início do processo são os objectivos específicos delineados para a área de intervenção do PPMDFRJ constantes dos Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal de Oeiras e que se dão aqui como reproduzidos, por serem elementos condicionantes à definição do potencial de geração de mais valias.

Dado a especificidade dos imóveis actuais e as condicionantes que sobre os mesmos recaem foram adoptados os métodos do potencial construtivo e método comparativo de mercado. No método comparativo de mercado houve sempre a preocupação de se proceder à comparação directa com imóvel de características similares ao nível da localização em apreço e no respeitante ao potencial construtivo à viabilidade de edificação com base na proposta de termos de referência dos instrumentos de gestão territorial aplicável.

## 3 CARACTERIZAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE

A envolvente aos diferentes imóveis objecto da presente avaliação apresenta características diversas desde: edifícios com boa acessibilidade e com uma arquitectura industrial obsoleta para os requisitos funcionais actuais como edifícios abandonados.

A totalidade dos imóveis objecto de avaliação são dotados de acessos directo a partir da via pública, tendo todas as infraestruturas urbanas (arruamento público, água, saneamento, energia e telefone).

O concelho de Oeiras, onde os imóveis se situam, é dotado de equipamentos urbanos de nível superior bem como de actividades económicas e culturais relevantes, o que articulado com a proximidade da zona ribeirinha – Tejo, cria no local um excelente factor de atractividade pouco comum na área da Grande Lisboa.

## 4 DOS PRÉDIOS

### 4.1 Caracterização dos Prédios a Avaliar

#### 1. Localização:

Avenida Godinho, freguesia da Cruz Quebrada-Dafundo, concelho de Oeiras.

#### 2. Descrição:

Os prédios objecto da intervenção sujeita ao cálculo de mais valias é maioritariamente propriedade da sociedade SILCOGE, SA, entidade que vai ser sujeita a um processo de

reparcelamento, complementado com um sistema de compensações que articula 3 proprietários sendo que um deles detêm mais de 50% da área.

3. Uso:

Os usos previstos atribuir às áreas em apreço são: serviços, comércio, turismo, hotel equipamento e habitação e estacionamento.

4. Importância comercial:

Face à zona onde se encontram os terrenos a sua importância é elevada pelo potencial económico resultante da prevista transformação de uso.

5. Caracterização dos prédios:

Apresenta-se um quadro resumo que agrega todos os factores tidos em consideração na caracterização e avaliação da situação de referência dos imóveis.

<b>Idade</b>	Não aplicável	<b>Prop horizontal</b>	Não
<b>Est. Conservação</b>	Razoável/Terreno expectante	<b>Localização</b>	Boa
<b>Cobertura</b>	Perigosa (chapas com amianto)	<b>Água</b>	Sim
<b>Paredes Interiores</b>	Razoável estado conservação	<b>Energia</b>	Sim
<b>Paredes exteriores</b>	Razoável estado conservação	<b>Esgotos</b>	Sim
<b>Pavimentos</b>	Mau estado de conservação	<b>Gás</b>	Sim
<b>Estrutura</b>	Razoável estado conservação	<b>Equipam. Urb.</b>	Bom
<b>Acabamentos</b>	Fraca qualidade	<b>Observações</b>	Zona urbana consolidada

6. Áreas:

As áreas das propriedades são:

1. Instalações da fábrica Lusalite.....25 162.75 m<sup>2</sup>
2. Instalações da Gist-Brocades..... 28 843.00 m<sup>2</sup>
3. Cantinho do Morais .....128.00 m<sup>2</sup>

7. Descrição matricial:

Os prédios estão descritos na matriz predial urbana da freguesia da Cruz Quebrada – Dafundo sob os ARTº.203; ARTº 160 e ARTº 963.

8. Viabilidade de construção:

Sobre estes prédios existe uns termos de Referência aprovados pela CMO em 13 de Janeiro de 2010, a edificabilidade na área do plano encontra-se já determinada em termos abstractos e que pelo estudo deveriam ser aferidos a uma realidade concreta resultante da determinação da efectiva capacidade de carga do local.

Principais números do empreendimento:

Habitação: 325 fogos / 620 habitantes

Hotel: 6736m<sup>2</sup> / 200 postos de trabalho

Serviços e Comércio: 27330 m<sup>2</sup> / 580 postos de trabalho

Comércio e Serviços do Porto de Recreio: 5000 m<sup>2</sup> / 160 postos de trabalho

Alameda do Jamor: 8841,85 m<sup>2</sup>

Estacionamento: Público: 1722 lugares

Privado: 715 lugares

Público especial: 3 Táxis

**Nota:** Os valores do número de fogos, habitantes, áreas comerciais, postos de trabalho e estacionamentos são máximos indicativos e para a capitação de estacionamento foi tido em consideração o disposto no Plano Directo Municipal de Oeiras, tanto na capitação como na sua contabilização para o total da área de construção.

## 5 AVALIAÇÃO DO SOLO

O valor do solo é em regar geral o custo do mesmo em termos de relação procura e oferta, onde o seu valor pode apresentar oscilações relevantes face ao desequilíbrio pontual entre as duas posições relacionais.

A localização, a temporalidade e o custo dos investimento aplicado em procura da geração de mais valias são elementos que intervêm de modo difuso na relação de negócio, mas que não pode deixar de ser tida em conta para a justiça do processo.

Por outro lado os valores médios de mercado são um indicador muito importante para evitar distorção da realidade e a determinação da real aptidão do solo num contexto urbano em que normalmente a transformação de uso se enquadra.

Ainda assim não é mesmo correcto que se tenha em conta para esse calculo o facto de a expectativa geral pelo futura viabilidade de edificação pode distorcer a média ponderada das consultas ao mercado.

Neste caso concreto e tendo os limites máximos definidos pelos termos de referência tal parece obviado dada a transparência adoptada a gestão do processo pela autarquia.

Do mesmo modo as condicionantes que em termos ambientais recaem sobre a propriedade – descontaminação de solos, são factores não despicientes em termos financeiros e de qualidade e segurança pública.

## 6 INVESTIMENTOS

### 6.1 Valores de Investimento

No tocante aos valores previstos para os investimentos, os mesmos encontram-se refletidos no Quadro 2 designado de “Programa de Execução e Plano de Financiamento”, estruturado em função dos 5 anos, e que apresenta a duração das intervenções e os momentos de execução das mesmas (duração aproximada), assim como o custo total por tipo de intervenção. A elaboração do orçamento para as realizações do PPMDRJ, obedece a critérios técnicos associados aos projectos, tendo por base os preços de 2011 para infra-estruturas de dimensão similar.

O custo referido está directamente associado às opções feitas em contexto determinado, pelo que dado o seu carácter dinâmico, deverá ser avaliado à medida que surjam evoluções capazes de afectar os resultados inicialmente previstos, devendo de igual modo, ser aferido com base no indicador da inflação anual que considere a componente relativa do sector da construção.

Deste modo, o quadro apresentado deve funcionar como uma orientação geral ao planeamento das actividades a realizar no futuro, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação directa, dado o efectivo desconhecimento, a esta distância, da disponibilidade de fundos em termos de montante e temporalidade.

Para a execução das intervenções, o recurso a candidaturas e programas de financiamento, constitui também, um meio de reduzir o esforço financeiro da autarquia bem como poderá ser estudada a possibilidade de constituição de uma bolsa de gestão de receitas e solos na área abrangida pelo plano para garantir a sua gestão e implementação. Nestas situações o programa de execução desenvolvido constitui base estruturante para essas actividades de programação.

### 6.2 Descrição dos Investimentos

#### 6.2.1. Infra-estruturas de Serviço Público

Passagem desnivelada superior à EN 6 – Nó do Jamor

Rotunda nova do Jamor no Nó do Jamor

Passeio Marítimo

Canal para Infraestrutura de Elétrico

Rede de Águas pluviais na zona do Nó do Jamor

Margens do Rio Jamor entre foz e ponte classificada protecção de inundações

Passagem sobre Rio Jamor na continuidade do Passeio Marítimo

Ecopista de ligação Passeio Marítimo e Jamor

Execução do alargamento do acesso inferior sob a linha férrea junto à Estação da Cruz Quebrada no sentido do Rio.

Articulação do sistema da rede de saneamento SANEST junto à Estação elevatória da Cruz Quebrada

6.2.2. Atribuição de responsabilidade de Infra-estruturas decorrentes da implementação do PPMDFRJ.

#### CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Rotunda nova do Jamor no Nó do Jamor.

Passeio Marítimo.

Canal para Infra-estrutura de Eléctrico.

Rede de Águas pluviais na zona do Nó do Jamor.

Margens do Rio Jamor entre foz e ponte classificada protecção inundações.

Ecopista de ligação Passeio Marítimo e Jamor.

#### REFER

Plataforma de acessos à nova Estação.

Sistema de insonorização do canal ferroviário junto à estação da Cruz Quebrada.

Muro de suporte junto à Ponte Ferroviária lado do Rio Jamor.

Reforço infraestruturas à nova Estação.

Reforço Iluminação Pública junto à Ponte Ferroviária junto ao Rio Jamor.

Muros de Suporte ao longo da nova Estação lado Norte.

Praça da Estação (anfiteatro) lado Sul da nova Estação.

#### SANEST, SA

Articulação do sistema da rede de saneamento SANEST junto à Estação elevatória da Cruz Quebrada.

#### APL

Execução do alargamento do acesso inferior sob a linha férrea junto à Estação da Cruz Quebrada no sentido do Rio.

Execução do Passeio Marítimo na área da faixa ocupada pela parcela do Porto de Recreio.

Execução das redes de infra-estruturas para ligações futuros das actividades implantadas na parcela do Porto de Recreio-

Execução da nova passagem sobre o Rio Jamor para continuidade do Passeio Marítimo e ao futuro Acesso de emergência à Marina e ao Heliponto.

Construção futura de pequeno molhe-esporão para a delimitação de faixa de depósito de areias e sedimento com vista à estabilização de área destinada a pequena praia pública.

Construção futura de piscina municipal de acordo com Termos de referência do PP.

#### IDP

Criação de canal de reserva para a implementação da Ecopista de ligação Passeio Marítimo ao Vale de Jamor.

#### SILCOGE

Descontaminação dos solos nas áreas industriais desactivadas.

Corredor verde de ligação Vale do Jamor ao Passeio Marítimo.

Cobertura sobre linha férrea na zona de ligação ao Passeio Marítimo.

Muro de protecção ao longo da margem esquerda do Rio Jamor.

Passagens pedonais e cicláveis sobre a linha férrea.

Plataformas de acesso pedonal e do eléctrico para interface com Estação Ferroviária.

Ascensor público para acesso à plataforma 2 do eléctrico (Jamor).

Fundações enterradas para o corredor do eléctrico.

Plataforma elevada de Ligação da Ecopista para o Vale do Jamor.

Reforço de infra-estrutura eléctrica da rede de média potência.

Reforço de infra-estrutura da rede de gás natural.

Reforço de infra-estrutura de rede de dados e comunicações.

Reforço de infra-estrutura de água para abastecimento.

Reforço de infra-estrutura de saneamento.

Reforço de infra-estrutura de águas pluviais.

#### EP, SA

Viaduto de passagem desnivelada superior à EN 6 – Nó do Jamor.

Insonorização no viaduto.

Alargamento da ponte rodoviária sobre o Rio Jamor.

Reformulação viária de acesso à ponte da Cruz Quebrada.



### 6.3 Quadro de Financiamento Global do Plano

Para a determinação de um quadro de financiamento da execução do PPMDFRJ foram tidas em consideração todas as propostas nele vertidas bem como à sua transposição em termos de valores previstos como necessários para a execução do investimento.

Não se discrimina, por não se encontrar contexto objectivo nesta data, a separação dos investimentos públicos e fontes de origem de fundos.

Os investimentos de origem privada, e dado estes decorrerem sempre em sede de realização do licenciamento de operações urbanísticas, cuja gestão é da exclusiva competência da Câmara Municipal de Oeiras que os articulará com o seu processo de gestão do território e do contracto de urbanização tendo como referência o sistema de perequação do plano tendo em consideração os seus objectivos.

Com vista à programação do programa de execução procede-se à explanação da estimativa de custos das acções Quadro 1:

Quadro 1 - Estimativas de custos das acções do Programa de Execução (valores em euros)

Rotunda nova do Jamor no Nó do Jamor	575.000
Passeio Marítimo	275.000
Canal para Infra-estrutura de Eléctrico	-
Rede de Águas pluviais na zona do Nó do Jamor	180.000
Margens do Rio Jamor entre foz e ponte classificada protecção inundações	440.000
Ecopista de ligação Passeio Marítimo e Jamor	325.000
Plataformas de acessos à nova Estação Ferroviária	350.000
Sistema de insonorização do canal ferroviário junto à estação da Cruz Quebrada	872.500
Muro de suporte junto à Ponte Ferroviária lado do Rio Jamor	120.000
Reforço infraestruturas à nova Estação	100.000
Reforço Iluminação Pública junto à Ponte Ferroviária junto ao Rio Jamor	80.000
Muros de Suporte ao longo da nova Estação lado Norte	235.000
Praça da Estação (anfiteatro) lado Sul da nova Estação	160.000
Articulação do sistema da rede de saneamento SANEST junto à Estação elevatória da Cruz Quebrada	200.000
Execução do alargamento o acesso inferior sob a linha férrea junto à Estação da Cruz Quebrada no sentido do Rio.	450.000
Execução do Passeio Marítimo na área da faixa ocupada pela parcela do Porto de Recreio	375.000
Execução das redes de infraestruturas para ligações futuras das atividades implantadas na parcela do Porto de Recreio	480.000

Plataformas de acesso pedonal e do eléctrico para interface com Estação Ferroviária	340.000
Execução da nova passagem sobre o Rio Jamor para continuidade do Passeio Marítimo e Acessos de emergência à parcela do Porto de Recreio e Heliponto	785.000
Criação de canal de reserva para a implementação da Ecopista de ligação Passeio Marítimo ao Vale de Jamor.	-
Descontaminação dos solos nas antigas áreas industriais	2.650.000
Corredor verde de ligação Vale do Jamor ao Passeio Marítimo	760.000
Cobertura sobre linha férrea na zona de ligação ao Passeio Marítimo	540.000
Muro de protecção ao longo da margem esquerda do Rio Jamor	120.000
Passagens pedonais e cicláveis sobre a linha férrea	750.000
Ascensor público para acesso à plataforma 2 do eléctrico (Jamor)	65.000
Fundações enterradas para o corredor do eléctrico	215.000
Plataforma elevada de Ligação da Ecopista para o Vale do Jamor	250.000
Reforço de infra-estrutura eléctrica da rede de média potência	820.000
Reforço de infra-estrutura da rede de gás natural	195.000
Reforço de infra-estrutura de rede de dados e comunicações	90.000
Reforço de infra-estrutura de água para abastecimento	370.000
Reforço de infra-estrutura de saneamento	265.000
Reforço de infra-estrutura de águas pluviais	225.000
Viaduto da Passagem desnivelada superior à EN 6 – Nó do Jamor	4.950.000
Sistema de insonorização no viaduto de desnivelamento da EN.6	680,000
Alargamento da ponte rodoviária sobre o Rio Jamor	495.000
Reformulação viária de acesso à ponte classificada na Cruz Quebrada	160.000

Prevê-se que o custo da construção do equipamento Porto de Recreio/Marina incluindo a sua articulação com o Passeio Marítimo, a Piscina Municipal, Heliponto e a Praia ronde os 30.000.000,00 €.

## 7 CALCULO DE MAIS VALIAS

### 7.1 Investimento - Custos

#### 1. Valor do solo inicial

Terreno	37.500.000,00 €
Descontaminação e demolições	2.650.000,00 €

Infraestruturas gerais comuns	20.000.000,00 €
Consultores, Projectos e Gestão do Projecto	18.700.000,00 €
Encargos financeiros do investimento	12.800.000,00 €
2. Construção	
Serviços, Hotel e Habitação (990,00 €/m2)	85.000.000,00 €
Comércio (820,00 €)	3.600.000,00 €
Estacionamento (375,00 €)	19.750.000,00 €
3. Porto de Recreio	
Custo da construção do Porto de Recreio estimado em	30.000.000,00 €
7.2 Investimento - Proveitos	
Valor comercialização serviços (1.800,00 €/m2)	41.526.000,00 €
Valor comercialização hotel (1.850,00 €/m2)	12.543.000,00 €
Valor comercialização comércio (1.750,00 €/m2)	7.455.000,00 €
Valor comercialização habitação ( 3.200,00 €/m2)	174.240.000,00 €
Estacionamento (valor distribuído e incluído em 1,2 e 3)	
Porto de Recreio (não quantificado resultará de concessão futura)	
7.3 Resultado Investimento - Proveitos	
<u>Custos</u>	
Custos 1	89.265.000,00 €
Custos 2	108.350.000,00 €
SUB-TOTAL	197.615.000,00 €
<u>Proveitos</u>	
Comercialização	235.764.000,00 €
<b>Resultado</b>	<b>38.149.000,00 €</b>

O valor obtido para efeitos de determinação de mais valias do projecto de investimento e tendo por base o conjunto de infraestruturas e equipamentos a levar a efeito é de 38.149.000,00 €, valor esse que pressupõe que com o desenvolvimento das obras de infraestruturas se possam determinar em sede de contrato de urbanização as afectações e distribuição de responsabilidades entre os diferentes intervenientes.

Oeiras, Novembro de 2012