



Projeto Cidade da Água

Lisboa, Portugal

14 de maio de 2019



A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.

Sumário

Introdução

Pág. 3

O Mercado Imobiliário Português

Pág. 6

O Projeto Cidade da Água

Pág. 12

Cronograma Indicativo do Procedimento

Pág. 22



Introdução

A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.

Introdução

- Fundada em 2009, a Baía do Tejo, S.A. (“Baía do Tejo”) é uma empresa portuguesa de capitais públicos que se dedica à promoção do maior projeto de reabilitação urbana na área metropolitana de Lisboa, com um plano de urbanização aprovado (PUAN – Plano de Urbanização de Almada Nascente) que abrange quatro áreas distintas, designadamente SUOPG 1, 2, 3 e 4.
- A Baía do Tejo pretende atrair investidores para o desenvolvimento da “SUOPG 1 – Margueira”, daqui em diante designado por **“Projeto Cidade da Água”** ⁽¹⁾, que compreende **i)** a aquisição de 464 565 m² de terreno em Almada e **ii)** a cessão de posição contratual em dois contratos de concessão referentes a uma Marina de Recreio e a um Terminal Fluvial.
- Para o efeito, a Baía do Tejo lançará no decurso do ano de 2019 um concurso público com o seguinte âmbito:



*(1) No contexto do PUAN, a designação “Cidade da Água” refere-se a todas as quatro subunidades de área.
A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.*

Apresentação ao Mercado

- A presente apresentação tem como principais objetivos:
 - ✓ Fornecer uma breve visão do projeto, do Concurso Público previsto e do seu enquadramento legal;
 - ✓ Informar potenciais investidores sobre a calendarização prevista do Concurso Público;
 - ✓ Dar a oportunidade a potenciais investidores de fornecerem “*feedback*” relevante e especializado.
- A informação que pode ser partilhada com os participantes consiste apenas em informação pública disponível, nomeadamente o (i) PUAN, e (ii) Decreto-Lei n.º 133/2017, 19 de Outubro de 2017.



O Mercado Imobiliário Português

A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.

Mercado Turístico

O Turismo em Portugal tem registado uma tendência de crescimento, com particular destaque para a cidade de Lisboa. Estrategicamente localizada no centro de Portugal, Lisboa reúne uma enorme variedade de **recursos culturais** e **naturais**. Também outras regiões como o Porto, Sintra, Cascais e o Algarve têm sido alvo de um forte interesse turístico.

2018 Destaques - Portugal

De acordo com o relatório *Travel BI December 2018* do Turismo de Portugal



Taxa de Ocupação Quarto

65,4% | 76,4% Em Lisboa ⁽¹⁾

-1,2% 2018 vs. 2017



Proveitos Globais

3,6 mil milhões

+6,0% 2018 vs. 2017



Dormidas

57,6 milhões | 14,3 Em Lisboa ⁽¹⁾

0,0% 2018 vs. 2017



Hóspedes

21,1 milhões | 6,2 Em Lisboa ⁽¹⁾

+1,7% 2018 vs. 2017



RevPar

52,5€ | 72,7 Em Lisboa ⁽¹⁾

+4,5% 2018 vs. 2017

(1) À data de Dezembro de 2017, de acordo com o relatório *Travel BI 2017* do Turismo de Portugal

A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.

Prémios de Portugal

Atualmente, Portugal é detentor de diversos prémios atribuídos por profissionais do setor e a popularidade do país encontra-se em crescimento. Vários fatores distintivos contribuem para o enorme potencial turístico de Portugal, tais como a segurança, a saúde, a educação, o clima ameno, a gastronomia e a hospitalidade.

Em 2018, Portugal ganhou 17 prémios atribuídos pelos *World Travel Awards*, dos quais se destacam:



Mercado Residencial

2018 Destaques

De acordo com o *Portugal Market 360°* | Publicação Anual 2018/2019 da JLL e estatísticas do INE Portugal

Casas Vendidas

≈ 182.000

+19,0% vs. 2017

Casas Vendidas

23,3 mil milhões

+20,7% vs. 2017

Preço Médio

+8,5%

-2,7% 2018 3ºT vs. 2017 3ºT

1990 /
2000

O mercado residencial em Portugal observou um “boom” nos anos 90 e no início da década de 2000, do qual resultou a construção em massa na periferia das grandes cidades.

2007

A crise económico-financeira veio alterar o contexto do mercado residencial português. O aumento do custo e as limitações de acesso a financiamento para a grande maioria dos portugueses em muito contribuíram para a contração do mercado imobiliário.

2013 /
2014

Nos finais de 2013 e durante o ano de 2014, verificou-se uma recuperação notória do setor, em particular nas cidades de Lisboa e do Porto.

Hoje

Fortemente impulsionado pela reabilitação urbana, o mercado residencial atravessa atualmente um momento bastante favorável.

O aumento do preço da habitação nos centros das cidades proporciona o desenvolvimento de novas centralidades.

Mercado Residencial

Ao longo dos últimos três anos, Portugal tornou-se num dos destinos europeus mais atrativos em termos de investimento imobiliário devido, em larga medida, aos seguintes fatores:

- 1 Alterações à Lei de Arrendamento Urbano, que facilitaram a colocação no mercado de prédios com rendas desajustadas face aos valores de mercado
- 2 Programas lançados para encorajar e atrair investimento estrangeiro, como benefícios fiscais para residentes não habituais e *Vistos Gold*
- 3 Instabilidade política em alguns países, nomeadamente no norte de África, o que levou ao aumento da procura por destinos turísticos mais seguros
- 4 Enquadramento político e económico desfavorável em vários países, como é o exemplo do Brasil, que levou os investidores a diversificar a localização geográfica dos seus ativos
- 5 Suavização das leis de licenciamento à construção que permitiram a redução dos prazos de colocação dos imóveis para venda
- 6 Elevado número de prédios com necessidade de remodelação a par de incentivos fiscais para a reabilitação urbana
- 7 Maior liquidez entre os investidores
- 8 Descida das taxas de juro, tornando os rendimentos imobiliários mais atrativos
- 9 Falta de definição dos mercados financeiros, tornando o investimento imobiliário uma opção mais segura para investidores
- 10 Reconhecimento de Portugal como um dos melhores países para viver, destacando-se a segurança, o clima, a diversidade cultural e natural e o baixo custo de vida como fatores diferenciadores

Mercado de Escritórios

O crescimento económico estável, a descida da taxa de desemprego e a estabilidade económica e política são alguns dos fatores que mais contribuíram para tornar Portugal um destino atrativo a nível empresarial.

Os mercados de escritórios em Lisboa e no Porto são os mais requisitados por empresas multinacionais nas áreas das Novas Tecnologias, Serviços Partilhados, Serviços Financeiros e Consultadoria (ex. *Google Service Centre*).

2018 Destaques - Portugal

De acordo com o *Portugal Market 360°* | Publicação Anual 2018/2019 da JLL

206.428 m²

Absorção

+23,7% vs. 2017



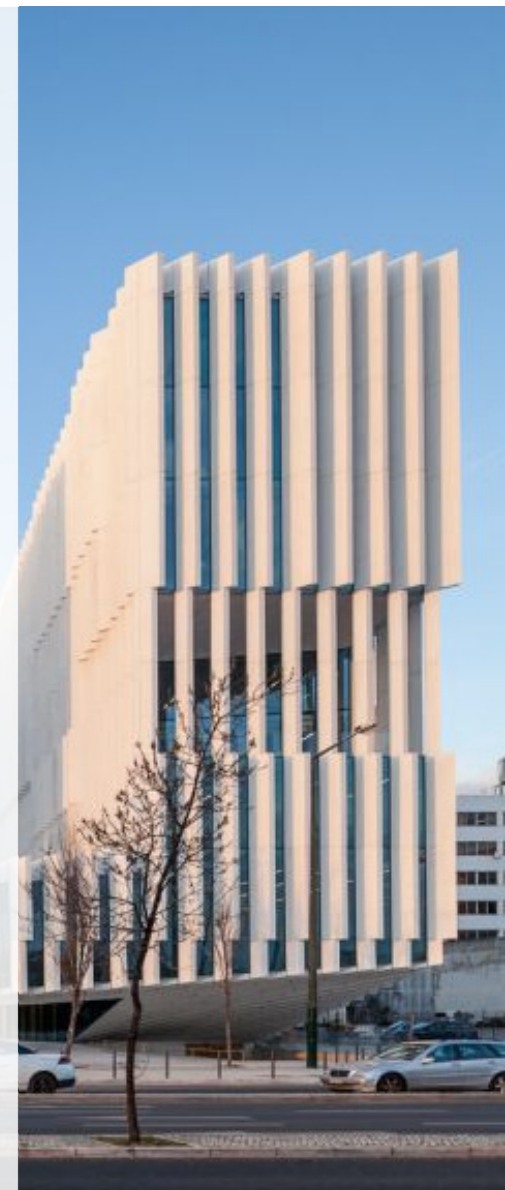
229

Transações



6,5%

Taxa de Disponibilidade





O Projeto Cidade da Água

A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.

Localização



Localizado em Almada, na Margem Sul do Rio Tejo, o Projeto Cidade da Água é um dos maiores projetos de reabilitação urbana em Portugal desde a Expo 98.

Almada é uma das cidades mais populosas de Portugal com cerca de 174.000 habitantes, sendo reconhecida pela sua geografia e monumentos: 10 km de praias, zona ribeirinha, centro histórico, campus universitário (FCT com cerca de 8.000 estudantes) e o Santuário do Cristo Rei (com uma média de 90.000 visitantes por ano).

O Projeto Cidade da Água foi planeado para ser um **projeto de usos mistos** baseado na sustentabilidade, no ambiente e na conectividade, com posição privilegiada ao longo da zona ribeirinha e excelentes vistas sobre Lisboa e o Rio Tejo.

Beneficiando da atratividade de Lisboa como destino citadino, o Projeto Cidade da Água apresenta todas as condições para se posicionar como um projeto notável na Região de Lisboa, concebido com o objetivo de se tornar um **local para trabalhar, viver, de cultura e conhecimento e ainda como destino de lazer e turismo.**



AEROPORTO DE LISBOA
20 km

PRAIAS
10 km

ARRÁBIDA | ESTORIL
30 km

BAIXA DE LISBOA
10 min de Ferry

CASINO ESTORIL

SINTRA
35 KM

Conectividade



✓ Ferry

✓ Autocarro

✓ Metro de Superfície

✓ Comboio (atravessa a ponte 25 de Abril)

✓ Rede Rodoviária

O Projeto Cidade da Água encontra-se localizado a uma curta distância do centro da cidade de Lisboa e de outros importantes destinos turísticos, assim como do Hospital Garcia de Orta (4 km) e da Universidade FCT (8 km).

10 Motivos

- 1 Reconhecimento e notoriedade da cidade de Lisboa como um importante destino turístico e de investimento
- 2 Escassez de terrenos para construção de novos projetos imobiliários
- 3 Um dos maiores projetos de reabilitação urbana em Lisboa desde a Expo 98
- 4 Oportunidade para desenvolver um projeto de usos mistos de grande dimensão na Região de Lisboa
- 5 Possibilidade de criação de novos pontos de referência na área metropolitana
- 6 Ligação entre o rio e a cidade numa paisagem única
- 7 Excelentes vistas sobre o Rio Tejo e a cidade de Lisboa
- 8 Localizado a 2,5 km do centro da cidade de Lisboa, através do rio
- 9 Localizado em Almada, perto de escolas, do Hospital e da Universidade
- 10 Plano de urbanização aprovado, contemplando uma Marina de Recreio e um Terminal Fluvial

Caracterização da Área

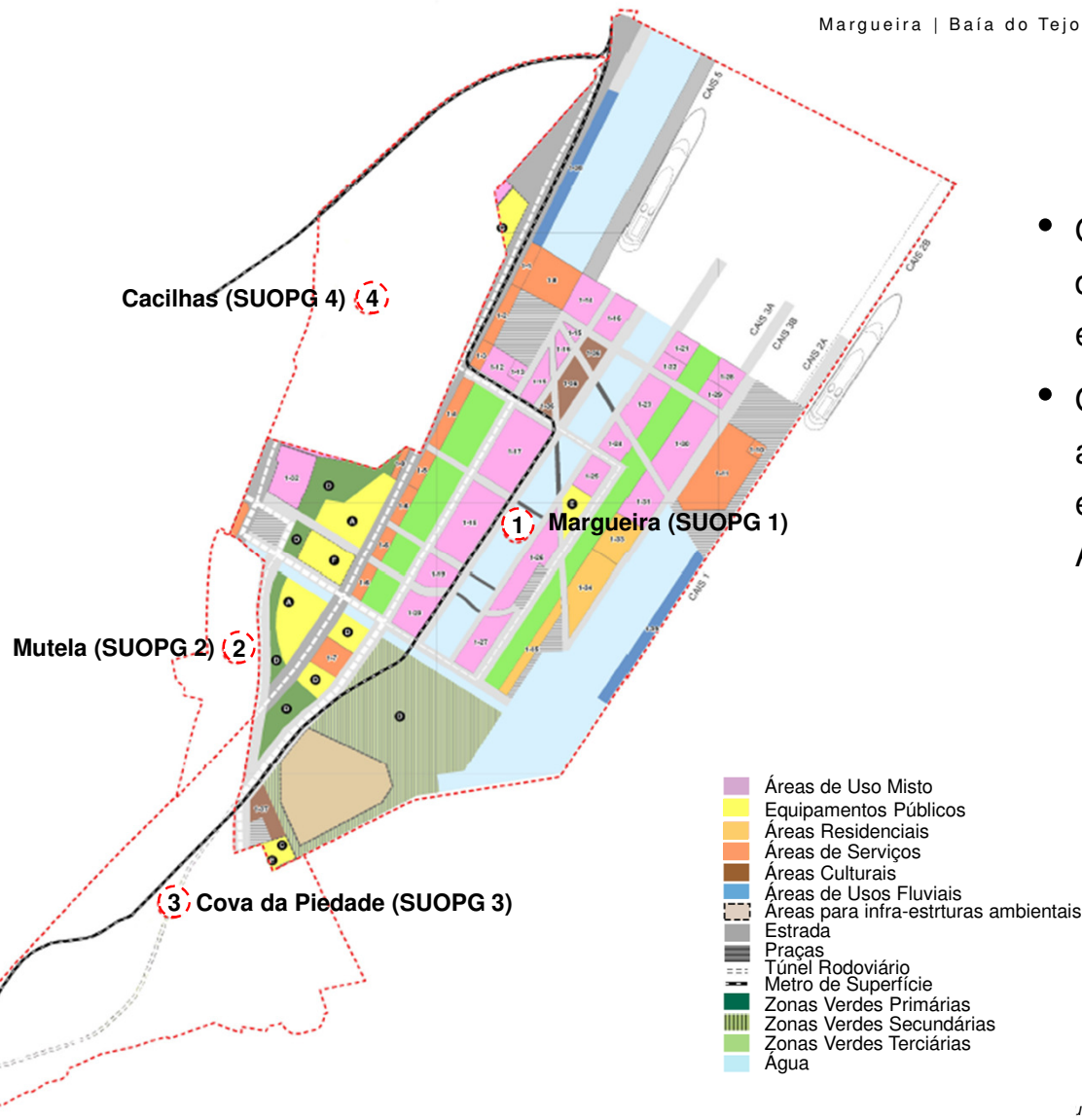
O Projeto Cidade da Água está previsto no PUAN e ainda no Decreto-Lei n.º 133/2017, 19 de outubro de 2017.



	Areas (m2)
Parcela A	402 519
Parcela B	57 746
Parcela C	4 300
Total Parcelas	464 565
Marina (Concessão)	37 773
Terminal (Concessão)	72 959
Total	575 297

Plano de Urbanização

- O Plano Geral aprovado em 2009 define quatro zonas distintas (SUOPG), no qual a Margueira (SUOPG1) se encontra integrada.
- O Plano Geral foi desenvolvido por uma equipa de arquitetos internacionais, liderados por Richard Rogers em parceria com a WS Watkins e a Santa-Rita Arquitetos.



Áreas de Construção

A Margueira cobre uma área total de **575 297 m²**, dos quais: **i) 464 565 m²** referentes às parcelas de terreno (A+B+C), **ii) 72 959 m²** referentes ao Terminal Fluvial e **iii) 37 773 m²** referentes à Marina de Recreio. De acordo com o PUAN, a área bruta de construção é de **630 246 m²**, repartidos da seguinte maneira:



Marina de Recreio

Cessão de Posição Contratual

O PUAN inclui o desenvolvimento de uma Marina de Recreio, um equipamento que servirá para responder à elevada procura pela Margem Sul do Rio Tejo.

A Marina será instalada no plano hídrico localizado a Este do antigo estaleiro da Lisnave.

As excelentes condições naturais, a localização estratégica e as excelentes vistas são exemplos do forte potencial que o equipamento terá para atrair procura internacional.

Referência **1-38**
Área Total **37.773 m²**
Área de Construção **6.320 m²**
Altura Max. da Fachada **10 m**
Número de Pisos **2**

Terminal Fluvial

Cessão de Posição Contratual

Com uma localização central na Área Metropolitana de Lisboa e a escassos minutos de Lisboa, o PUAN inclui o desenvolvimento de um Terminal Fluvial a ser instalado na denominada “doca 13” e a ser implementado através do modelo de concessão, conforme previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º133/2017, 19 de outubro de 2017.

Referência **1-39**

Área Total **72.959 m2**

Área de Construção **3.700 m2**

Altura Max. da Fachada **10m**

Número de Pisos **2**

Enquadramento Legal

Todas as operações urbanas resultantes do Projeto Cidade da Água, particularmente na "SUOPG 1 – Margueira", estão sujeitas ao seguintes diplomas:

PUAN

Publicado no D.R., 2.ª série, n.º 218 – 10/11/2009

Composto por:

- Regulamentos
- Plano de Zonamento, à escala de 1: 5000
- Planta de Condicionantes, à escala de 1: 5000

Incluindo:

- Relatório Sumário
- Relatório Ambiental
- Programa de Execução e Plano de Financiamento
- Relatório de Estudos Básicos
- Estudo de Caracterização Ambiental, Geológica e Geotécnica dos terrenos
- Relatório de Estratégia Setorial
- Guia de Desenho Urbano
- Estudo Acústico

Decreto-Lei 133/2017

Publicado no D.R., 1.ª série, n.º 202 – 19/10/2017

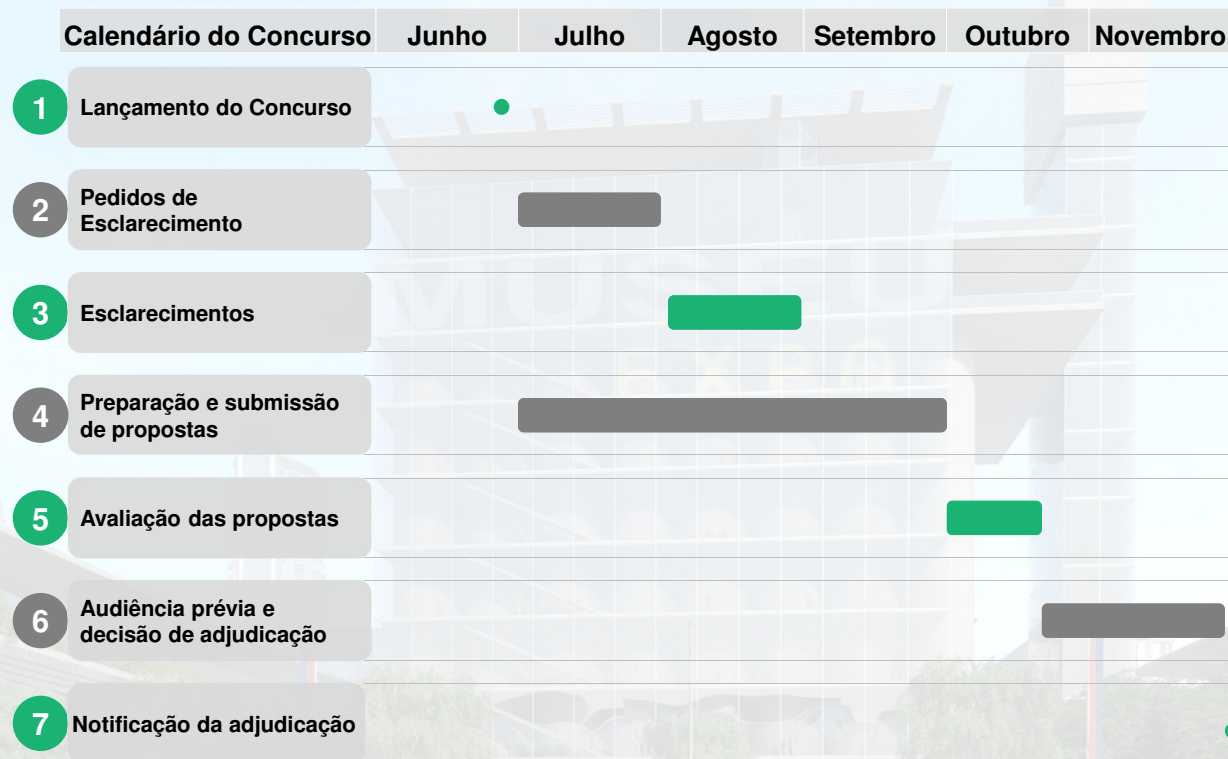
- Cria as condições de implementação do Projeto Cidade da Água:
 - ✓ Alguns terrenos da Margueira são desafetados do domínio público
 - ✓ Alguns terrenos da Margueira ("doca 13 " e a Marina), que se mantêm no domínio público são disponibilizadas para uso privado

An architectural rendering of a modern urban development. The scene features several multi-story buildings with glass facades and dark, textured panels. A prominent red sculpture is visible in the background. In the foreground, there is a paved promenade with trees and a large, rectangular pool of water. The sky is clear and blue.

Cronograma Indicativo do Procedimento

A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.

Cronograma Indicativo do Procedimento



An architectural rendering of a modern urban development. The scene features several multi-story buildings with contemporary designs, including glass facades and dark, textured panels. A large, rectangular reflecting pool in the foreground mirrors the surrounding architecture and the sky. The pool is bordered by a wide, paved promenade lined with young trees. In the background, a body of water is visible, with a cityscape and a ship in the distance. The overall atmosphere is bright and clear, suggesting a sunny day.

Obrigado!

A informação contida neste documento é meramente indicativa e tem como objetivo disponibilizar informação preliminar sobre o processo de concurso.