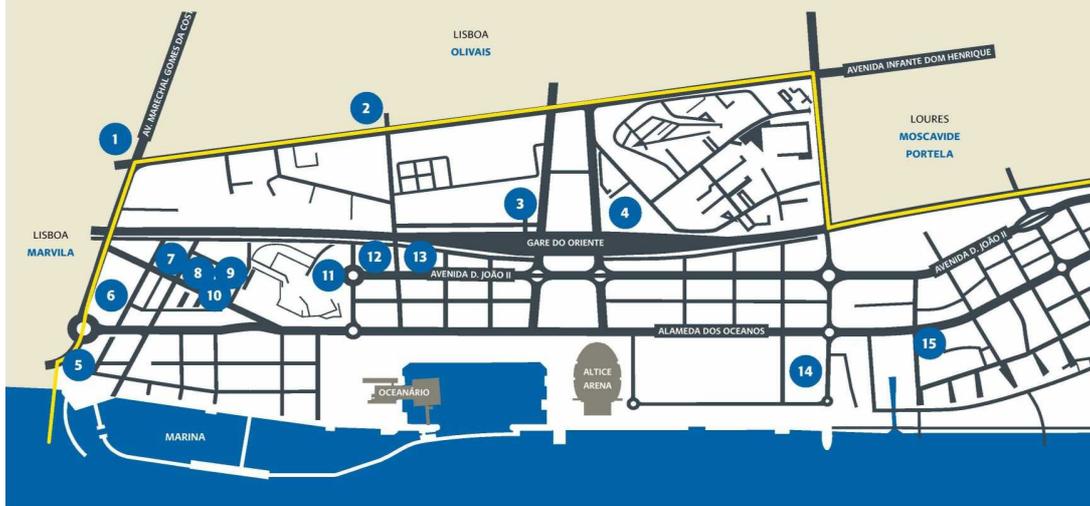




Aniversário A Expo-98 foi o pretexto para recuperar uma zona de Lisboa onde não havia cidade, mas sim indústrias e até matadouros. Vinte anos depois, há novas obras a aparecer

O Parque está a crescer



Textos: ANA BAPTISTA
Infografia: SOFIA MIGUEL ROSA

Andávamos aqui de jipe e de galochas. Era tudo lama. A história da Expo-98 e do Parque das Nações começa assim. No meio de 1997 e isto era só camiões e camiões a sair daqui todos os dias com lamas para descontaminar. Tiraram tudo o que aqui estava construído, como a refinaria da Galp ou o quartel de Beirolas e fizeram isto tudo de raiz. Foi uma operação gigantesca”, conta ao Expresso o consultor imobiliário, Pedro Franco. Hoje é um dos responsáveis da Preditur, mas na altura, com 36 anos de idade, tinha acabado de chegar a esta mediadora, uma das esolhadas pela Parque Expo — a empresa gestora daquela nova área da cidade — para comercializar os lotes vazios que ali iriam surgir. Isto porque, ao mesmo tempo que se expropriavam e limpavam todos os terrenos, foi feito um plano de urbanização que dividia toda a zona em seis grandes planos de pormenor onde se definia todos os edifícios que se iam fazer para a Expo-98 — como o Oceanário ou o Pavilhão Atlântico (hoje Alice Arena) — e ainda tudo o que se poderia construir depois da feira. Terrenos que depois teriam de ser vendidos a investidores e promotores para lá construir os edifícios de habitação, escritórios, hotéis, lojas, equipamentos e zonas verdes que existem hoje.

Começo atribulado
“No início não correu nada bem. Os investidores estavam

com receio porque depois da Expo-92 em Sevilha, em Espanha, os terrenos ficaram ao abandono sem nenhum plano de construção. Mas ali pensou-se primeiro na Feira, em Lisboa foi ao contrário”, repara Pedro Franco. De facto, “a Expo-98 foi um pretexto para revitalizar toda aquela zona. É um projeto extraordinário. Correu tão bem que até é um caso de estudo”, conta o diretor-geral da Cushman & Wakefield, Eric Van Leuven, que participou na urbanização. Mas mesmo assim, havia dúvidas. “Os grandes investidores não acreditavam no projeto porque a zona era vista como um espaço fora de Lisboa e porque entendiam que era um grande volume de construção”, lembra Francisco Sottomayor, um dos responsáveis da área de investimento da CBRE que, na altura, trabalhava no Parque Expo. Foram, portanto, os pequenos investidores, como as cooperativas de engenheiros, que

compraram os primeiros lotes do Parque das Nações, na zona Norte, mesmo em frente ao rio e ao jardim que se estende entre a torre e a ponte Vasco da Gama. “Ficaram com os terrenos melhores e só pagaram 35 contos [€175] por metro quadrado. Hoje custariam 250 contos [€1250] por metro quadrado”, repara Pedro Franco. Mas de repente tudo mudou. “Quando a Sonae aceitou ficar com o lote para fazer o centro comercial Vasco da Gama os promotores começaram logo a interessar-se”, diz Francisco Sottomayor. E “dois meses depois de a Expo abrir começaram a comprar os lotes e os preços começaram logo a subir”, diz Pedro Franco. O caso da Imocom ou da espanhola Madrid Lisboa que “compraram muita coisa”, mas acabaram por entrar em falência e deixar alguns projetos por completar. A construção dos edifícios, maioritariamente de habitação, começou logo de segui-

do, nas pontas do Parque das Nações, a norte e a sul. Pouco depois começaram a fazer-se os edifícios de escritórios junto à gare do Oriente e ao centro comercial e aos hotéis que já ali tinham sido feitos por causa da Expo-98. E aos poucos foram surgindo edifícios mais emblemáticos, como a sede da Vodafone ou o Casino, e por fim as lojas, os restaurantes, serviços de conveniência, estações e espaços verdes. Ou seja, em pouco mais de dez anos construiu-se quase tudo. Quase. De novo a crescer

Do plano de urbanização inicial do Parque das Nações só sobram dez terrenos livres, dos quais cinco são do Estado e têm projetos previstos que nunca avançaram. Os restantes são privados, alguns comprados logo no início e que nunca foram desenvolvidos, e outros que foram mudando de mãos, mas permaneceram sem

projeto, apesar de estar bem definido o que se podia lá fazer (ver infografia). São esses terrenos que estão agora, 20 anos depois, a começar a ser desenvolvidos. Não só porque o mercado imobiliário está muito aquecido e há uma grande procura de terrenos livres para fazer obras novas, mas também porque existe uma grande procura por produto final — casas e escritórios — mas não existe oferta, não só em Lisboa, mas em particular no Parque das Nações. De acordo com Pedro Franco, nos últimos três anos coo-se muito *stock* para chineses que procuravam vistos *gold* e a oferta reduziu-se. Hoje, nas cerca de 12 mil casas que existem no Parque sobram “umas 100” para venda e são usadas. E escritórios, repara Eric Van Leuven, há pouco ou nada. A taxa de desocupação nesta zona é de apenas 2,8% em cerca de 360 mil metros quadrados, ou seja, haverá uns 10 mil metros quadrados de escritórios para arrendar, dispersos por vários edifícios e de pequenas dimensões. “Tudo o que está feito tem dez anos ou mais. Agora é que se vai começar a construir de novo”, repara Pedro Franco, contando que já estão dois hotéis em curso na zona sul, junto ao edifício Adamastor, um edifício de habitação mesmo por baixo do hospital CUF Descobertas, que também está a expandir-se. Além disso, também na zona sul, mas mais perto do Teatro Camões, os donos do Martinihal Resort, em Sagres, no Algarve, compraram um terreno para fazer habitação e turismo, e a seguradora Ageas comprou outro lote para ali fazer a sua sede. E mesmo ao lado da Gare do Oriente vão nascer — do lado direito de quem está de costas para o centro comercial Vasco da Gama — um hotel e edifícios de habitação, e do lado esquerdo da estação de comboios, junto à bomba de

gasolina da Galp e da EPAL, a promotora Avenue vai começar a construir já este ano um novo complexo de escritórios com três edifícios e muitos espaços verdes. Ficam a sobrar mais alguns lotes, como o da antiga Praça Soty, mas, segundo Eric Van Leuven, não são suficientes para o interesse dos investidores. Não é, por isso, de admirar, que “o que estamos a ver agora é o limite do Parque das Nações a crescer para o interior, acima da Gare do Oriente”, diz, por sua vez, Francisco Sottomayor. É o caso da antiga fábrica de automóveis Batista Russo, que vai ser ocupada por uma nova loja da Decathlon, ou da antiga fábrica de têxteis Barros, que foi comprada este ano por investidores franceses (ver infografia). Estes dois edifícios, que estavam totalmente devolutos e abandonados há mais de 20 anos, ainda fazem parte da freguesia do Parque das

20 ANOS EM NÚMEROS

360

mil m² é a área de escritórios que existe atualmente no Parque das Nações, sendo uma das maiores da cidade

12 mil

é o número de casas que há atualmente no Parque das Nações, mas agora há projetos novos em construção e outros já previstos

10

mil m² é área de escritórios livres o que significa uma taxa de disponibilidade de cerca de 2,8%, a mais baixa de toda a cidade

100

é o número de casas que há hoje à venda. Para a APEMIP é como não haver mercado. Mas estão a começar a arrendar-se as casas vendidas aos chineses para ter o visto *gold*

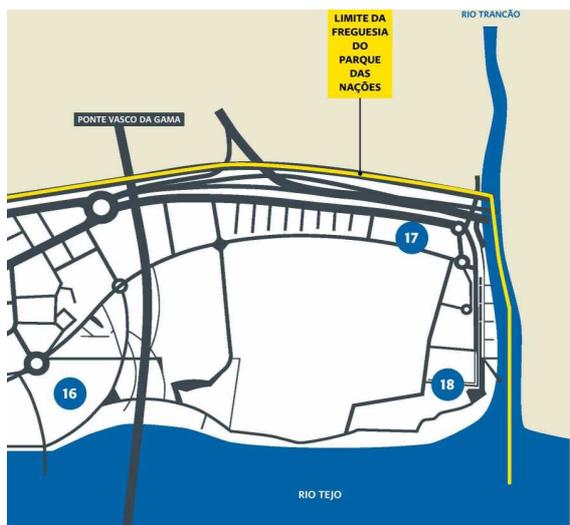
6

é o número de lotes criados, sendo que cada um tem pequenos lotes lá dentro. É por isso que as moradas têm números como 1.1.01 (no lote 1) ou 3.21 (no lote 3)

69

mil m² é a área que terá um dos primeiros projetos novos a serem construídos agora. Serão três edifícios de escritórios promovidos pela Avenue

O PARQUE DAS NAÇÕES É CONSIDERADO UM CASO DE ESTUDO E FOI O MOTE PARA PROGRAMAS SEMELHANTES COMO OS POLIS



Nações, que foi criada recentemente e que já inclui uma parte de terreno a norte, até ao rio Trancão, que pertenciam a Loures. Mas o legado deste megaprojeto urbanístico está a começar a estender-se muito para lá da freguesia. É o caso do empreendimento Braço de Prata, situado uns quilómetros mais à frente na direção de Santa Apolónia e do Terreiro do Paço, nos terrenos da antiga fábrica de material de guerra em Marvila. Um projeto que prevê construir, em dez anos, 499 casas.

Preços sempre altos

A maioria das obras do Parque das Nações fez-se entre 1997 e 2003. Daqui para a frente, até 2014, construiu-se pouco, mas muito do que tinha sido feito estava ainda por vender ou para arrendar. E foi isso que se foi fazendo nesses anos. Mas enquanto que nos escritórios, as rendas oscilaram de acordo com as leis da oferta e da procura — estiveram a €11 por metro quadrado por mês quando havia mais espaços vazios e agora que não há oferta subiram para €17 por metro quadrado e por mês — nas casas, os preços mantiveram-se sempre altos. Mesmo quando, durante este período, se viveu primeiro a crise do setor imobiliário e da construção e logo depois a chegada da *troika*.

“Em 1999 vendíamos as casas em planta a 50 mil contos que são €250 mil. Depois entre 2003 e 2013 estávamos em crise e já não se vendia em planta, mas os preços ficaram na mesma. E hoje, apesar de não ser exemplo porque o mercado está muito aquecido, um T3 vende-se entre €500 mil e €800 mil e um T4 chega a um milhão de euros”, conta Pedro Franco. E justifica-se, acrescenta. “Tem a qualidade de um projeto todo feito de raiz e é uma zona extraordinária para se viver”.

economia@expresso.impressa.pt

“Isto foi um sucesso. A marina é que não correu tão bem”

Situada na zona sul do Parque das Nações, tem 402 postos de amarração e recebe 562 embarcações por ano

São seis da tarde e a calma da zona da marina contrasta com o buliço dos jardins na zona Norte, entre a torre e a ponte Vasco da Gama. “Isto todos os anos plora. No verão ainda tem alguma atividade, mas depois os outros seis meses de inverno são muito complicados. Hoje fizemos €192, está a ver?”, diz Maria Celeste Cabral, enquanto tira as faturas de baixo de uma capa na mesa onde está sentada de frente para a rua.

A agora gerente do restaurante Mestre Doce fala com alguma mágoa da decisão que tomou há 20 anos. “Vim para aqui desafiada por uma amiga porque disseram que a zona ia dinamizar muito porque ia ter a marina e um hotel aqui atrás. O hotel não se fez, é um espaço para criações, e a marina não tem quase atividade nenhuma. E a prova é que há aqui espaço para 28 restaurantes e cafés e só abriram 10 desde que a Expo abriu. E muitos tiveram de ser vendidos”, conta.

Foi o que aconteceu com o Mestre Doce. Maria Celeste não teve outra solução senão vender o espaço e ficar a arrendá-lo ao novo dono, “uma chinesa que aqui veio”, diz. “Comprei isto por 70 mil contos [€350 mil] e vendi-o pelo valor da dívida que era uns €200 mil”, diz. “Prefiri

fazer assim a fechar porque tenho aqui empregados e não os quis mandar embora. Eles dão o litro no verão e não os vou mandar embora depois no inverno. Prefiro que eles fiquem aí sentados a ler o jornal”, repara.

O problema é que não parece que vá haver grandes melhorias. “A marina não correu bem e nunca vai resultar. Por causa das correntes que há ali naquela zona entra muita areia e há alturas em que os barcos não conseguem entrar”, explica Pedro Franco. Além disso, repara Francisco Sottomayor, “aquilo não faz sentido do ponto de vista comercial porque os barcos querem estar mais perto da foz”.

Mas olhando para trás, à exceção da marina, o Parque das Nações foi — e é — um sucesso. Mesmo faltando escolas privadas e o centro de saúde ou havendo alguns constrangimentos de trânsito e de transportes, menciona Pedro Franco.

“Foi um projeto muito bem conseguido e que continua a ser estudado lá fora. Os grandes medos e críticas que se fizeram na altura da Expo estão mais do que resolvidos e já nem são um tema. A Expo e o Parque das Nações já se pagaram e continuam a dar muito dinheiro em impostos das transações imobiliárias”, diz Francisco Sottomayor. Quanto é que não se sabe. O Expresso contactou o Ministério das Finanças, mas não obteve resposta até ao fecho desta edição.