



Por

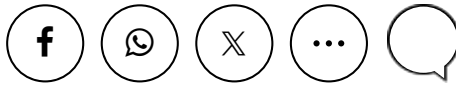
**Iberdrola** Soluções de energia verde Saiba Mais**Exclusivo****IMOBILIÁRIO**

Marvila com projeto de €1000 milhões de investimento em nova zona habitacional



Durante 50 anos foi uma fábrica de gás, mas vai passar a contar com duas mil novas casas D.R.

Duas mil novas casas serão
construídas nos terrenos da
Matinha



HÁ 23 MINUTOS



Rita Robalo Rosa
Jornalista

A zona Oriental de Lisboa vai ser palco de um projeto de investimento imobiliário na área residencial, nos terrenos da Matinha, freguesia de Marvila, que trará pelo menos duas mil novas habitações à cidade. A Matinha era das últimas zonas para onde a capital se podia expandir, segundo os especialistas ouvidos pelo Expresso. O investimento é de cerca €1000 milhões, excluindo o terreno, que custou €142 milhões em 2019.

Além das duas mil casas novas, o projeto conta com uma nova escola e vários serviços e negócios de lazer, para pensar a zona “como um bairro”, conta ao Expresso João Cabaça, presidente executivo da VIC Properties, promotora do projeto em causa. No total, “desde terrenos, descontaminação [dos solos], impostos, taxas, custos de construção, entre outros”, trata-se de um investimento superior a €1000 milhões, todo de capital privado, maioritariamente estrangeiro, “dados os montantes”, vindo de fundos de investimentos, fundos de pensões e outros semelhantes não divulgados por João Cabaça.

Recorde-se que naquela zona de Marvila estava uma fábrica de gás, que funcionou durante mais de 50 anos. Inaugurada em 1944, manteve-se operacional até ao final dos anos 90, mas só em 2006 as instalações industriais foram demolidas. “São solos que foram desativados, deixados altamente contaminados pelos antigos proprietários, sem que qualquer tipo de responsabilização fosse feita na altura e até aos dias de hoje”, critica o líder da promotora, pois é a VIC que agora é responsável por essa descontaminação — um processo que, no total, deverá demorar 12 meses, mas que já foi iniciado na segunda metade de 2024.

Para João Cabaça, o projeto da Matinha era a “peça que faltava” para ligar o centro da cidade ao Parque das Nações. A vereadora do

Urbanismo da autarquia lisboeta, Joana Almeida, diz mesmo que é uma “peça muito relevante na consolidação da frente ribeirinha, na zona Oriental da cidade”. Mas terá Lisboa espaço para crescer mais? Pouco, mas tem.

A EXPANSÃO DE LISBOA

“Duvido que haja zonas para crescer com esta dimensão”, começa por referir Luís Mendes, urbanista. No entanto, refere que há zonas que, com dimensão menor, ainda têm potencial de crescimento, como Marvila, Vale de Santo António (entre a Graça e o Alto de São João), Lumiar e Carnide.

Contudo, sublinha que “Lisboa tem um tecido urbano muito consolidado”, não havendo muito “por onde crescer em nova construção”. Há, sim, muito para reabilitar — que é, na sua ótica, a chave para muitos dos problemas da cidade e do país. “Ninguém nega a necessidade de nova construção, há sempre prédios em derrocada ou com necessidade de demolição, mas não é necessário construir tanto como as imobiliárias querem, só que a nossa indústria da construção não está muito virada para a reabilitação urbana, mas sim para a construção”, critica.

Além de duas mil casas, a Matinha terá escola pública. A VIC Properties também quer uma residência para estudantes

Já a vereadora refere, além das áreas mencionadas pelo urbanista, as zonas do Beato, Penha de França, Olivais e Ajuda. Joana Almeida também se mostra adepta da reabilitação e aponta que existem “conjuntos de edifícios, alguns devolutos, outros subaproveitados, que apresentam grande potencial de reconversão e reabilitação”. Mas, se falarmos apenas de construção, a capital tem “cerca de 800 hectares de terrenos não urbanizados para nova construção”.

Paulo Caiado, presidente da Associação de Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), advoga que também é pela

reabilitação que a cidade deve crescer: “A cidade está carregada de imóveis que precisam de ser reabilitados.” Ainda assim, olhando para a edificação totalmente nova, lembra também o Vale de Santo António e as zonas de Benfica e Olivais.

O QUE VAI NASCER NA MATINHA?

Durante vários anos os terrenos da Matinha estiveram na posse de Luís Filipe Vieira. Em 2012, o antigo presidente do Sport Lisboa e Benfica entregou o controlo desses ativos ao Grupo Espírito Santo (GES). Depois, a VIC Properties adquiriu o projeto em 2019. O terreno, que conta com mais de 30 hectares, já tem o ‘coração’ desenhado, mas ainda falta definir alguns pormenores, como rotundas e algumas ruas.

Mas o que será implantado nesses 30 hectares? João Cabaça diz que “a maioria do espaço será para uso residencial”, com duas mil habitações novas. Pensando no projeto como “um bairro”, tem “de se pensar, desde que uma família se levanta até que se deita, em tudo aquilo que é necessário”. Por isso será criada uma escola, “que será pública”, e haverá investimentos em espaços verdes (um total de 120 mil metros quadrados). Já no que toca aos espaços comerciais, haverá “um pouco de tudo, como ginásio, mercearia ou restaurantes”.

Adicionalmente, está previsto um espaço para hotel ou residência estudantil, mas o líder da promotora diz estar mais direcionado para investir em quartos para estudantes — até pela envolvência, com algumas faculdades perto, e o próprio novo hospital de Lisboa, “que terá também uma componente forte de educação”, ou seja, mais estudantes.

Tudo somado, a VIC estima que o valor no final da edificação seja de €2 mil milhões.

O projeto levará à criação de aproximadamente três mil novos postos de trabalho diretos, ainda que se admita o reaproveitamento de trabalhadores e fornecedores do projeto Prata (também no local), devido ao “know-how acumulado ao nível da construção pura e dura, mas também da relação [da empresa] com os locais”.

O líder da promotora vinca que ainda é “muito cedo” para revelar o valor pelo qual as casas serão vendidas, “mas diria que deverá estar em linha com o Prata”, onde os preços dos apartamentos (que começam nos T0) ficam nos €350 mil.

Para João Cabaça, a Matinha “é uma grande resposta à falta de habitação em Lisboa”, mas Luís Mendes lamenta que, apesar do “peso muito significativo” no mercado e da regeneração da cidade, não tenha uma parte da oferta destinada a habitação acessível. “Era importante que incluísse zonamento inclusivo, que facultasse 200 a 300 casas para a classe média baixa — uma espécie de quota afeta à habitação pública ou verdadeiramente acessível, que não ultrapasse os 30% do rendimento médio dos lisboetas”, declara.

E não se compromete com o início da construção, pois até ao momento “imensa coisa ocorreu a nível do camarário que tem vindo a dificultar bastante o licenciamento” do projeto e ainda aguarda que o contrato aprovado na autarquia de Lisboa em dezembro de 2024 seja assinado. “A ideia é começarmos com as obras de infraestrutura do primeiro loteamento dentro do projeto da Matinha o quanto antes.”

Relativamente à conclusão, também não revela grandes novidades, pois declara estar dependente das entidades públicas. Contudo, o jornal online “Observador” revelou, em agosto passado, que o projeto só estará concluído, na melhor das hipóteses, no início da próxima década, pois, após a descontaminação dos solos, a fase de construção ainda deverá estender-se por seis anos, de forma faseada.

TRÊS PERGUNTAS A

João Cabaça

Presidente executivo da VIC Properties

Como foi o processo de decisão de aquisição dos terrenos da

Matinha?

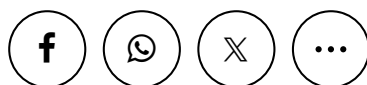
Quando comecei a VIC a ideia foi sempre o foco em projetos residenciais de grande escala. Nunca tivemos a ambição de nos focarmos em projetos de pequena escala, nem em reabilitações específicas e pontuais no centro de Lisboa, mas sim projetos que tivessem um impacto na cidade — isso foi o primeiro critério. O segundo critério foi que, em Lisboa, os projetos tinham de ser acima de tudo residenciais. Assim, tendo nós na altura já adquirido o Prata, o passo lógico seria a aquisição da Matinha, que nos permitiria ligar o Prata com o Parque das Nações.

O que inclui o projeto?

É um projeto ancorado no uso residencial, ou seja, a maioria do espaço será de uso residencial e contamos ter 2000 habitações novas. Mas dada a dimensão do projeto, temos de pensá-lo quase como um bairro por si só. Temos de pensar desde que uma família se levanta até que se deita, tudo aquilo que é necessário. Vamos criar uma escola, que será pública, e no que toca aos espaços comerciais, há um pouco de tudo, como ginásio, mercearia ou restaurantes. Queremos também fazer uma residência para estudantes.

O Prata teve muita procura entre os estrangeiros. Acha que a Matinha vai ser igual?

Eu acho que é inevitável que num mundo cada vez mais global — e Portugal estando cada vez mais aberto ao mundo e à União Europeia — que haja sempre uma percentagem de famílias que não sejam portuguesas. Não vejo isso como uma coisa negativa, não creio que isso seja algo derivado dos preços, mas sim uma reflexão do mundo em que vivemos. Há imensos eventos infelizes que estão a mexer com a estabilidade mundial, como Rússia, Ucrânia e Israel, e essas famílias estão a vir para Portugal, da mesma forma que as pessoas saíram de Portugal na grande crise financeira.



Tem dúvidas, sugestões ou críticas? Envie-me um e-mail:

rrrosa@expresso.impresa.pt

ÚLTIMAS NOTÍCIAS



Inimigo Público:
Inimigo Público: Cristina paga dívida à SIC em garrações da bruma íntima Pipy

Inimigo Público
Inimigo Público: Donald Trump determina que a Pastelaria Mexicana da Praça de Londres vai passar a chamar-se Pastelaria Americana

Inimigo Público
Manchete Inimigo Público: Mudança de discurso sobre imigração de Pedro Nuno foi feita no DeepSeek

Inimigo Público
Inimigo Público: Tózé Seguro tem de ser apresentado aos eleitores como “produto recondicionado”

Política de comentários de Expresso |

Os comentários no Expresso são apenas permitidos a assinantes. Subscriba para poder comentar.

Por favor, leia a nossa Política de comentários antes de comentar.

[Compreendi](#)

Gostou deste artigo?

0 resposta(s)



Gosto



Não gosto



Adoro

0 Comentários



Inicie o debate...

Melhores Mais recentes Mais antigos

Seja o primeiro a comentar!

+ **Semanário**

IMOBILIÁRIO

E Crise na habitação está para durar

Há 23 minutos Vítor Andrade e Paulo Buchinho

IMOBILIÁRIO

E Vendem-se mais casas mas continua a faltar oferta habitacional em Portugal

Há 23 minutos Rita Robalo Rosa e Sofia Miguel Rosa

IMOBILIÁRIO

E Habitação: Um país de casas a precisar de obras

Há 23 minutos Amadeu Araújo e Raquel Albuquerque

IMOBILIÁRIO

E Marvila com projeto de €1000 milhões de investimento em nova zona habitacional

Há 23 minutos Rita Robalo Rosa

+ **Vistas**

1

SOCIEDADE

Um emigrante encontrou mais de 400 mil euros escondidos

dentro de um muro: o dinheiro fica para o Estado

2 SOCIEDADE

Eram 08h15 quando José viu a rua onde tem o café ficar virada do avesso em segundos: em Matosinhos, o vento varreu carros e derrubou árvores

3 SISTEMA FINANCEIRO

E Bancos obrigam-no a ir ao balcão para fechar uma conta? Já não vai ser possível

4 BLITZ

Quem são os herdeiros de Sinéad O'Connor e quanto receberam

5 TECNOLOGIA

E Portugal e Espanha preparam-se para voltar a conquistar o mundo em 2027, mas desta vez vão usar satélites

6 SOCIEDADE

Faltam 89 segundos para a meia-noite: Relógio do Juízo Final indica que mundo está mais próximo do fim do que nunca

7 BLITZ

“O meu pai era músico e acabou a trabalhar em seguros. Via-o triste e pensava: ‘não quero isto para mim’”: Linda Martini no Posto Emissor

SOCIEDADE

8

Thayla desapareceu de Aveiro há um mês e foi encontrada nas ruas de Lisboa, confusa, subnutrida e com alguém que se pôs em fuga

Expresso

SUBSCREVER

EXCLUSIVOS

NEWSLETTERS

SEMANÁRIO

[Estatuto editorial](#) [Código de Conduta](#) [Ficha Técnica do Expresso](#) [Política de cookies](#) [Política de privacidade](#)
[Termos de utilização](#) [Contactos](#) [Publicidade](#) [Ficha técnica da Blitz](#) [Estatuto editorial Blitz](#)
[Blitz 40 anos - Aviso Privacidade](#) [Configurações de privacidade](#)

SIGA-NOS



www.impresa.pt

SITES DO GRUPO IMPRESA

SIC

Opto SIC

SIC Internacional

SIC Notícias

SIC Radical

SIC Mulher

SIC K

SIC Caras

SIC Novelas

SIC Esperança

Fama Show

Expresso

Blitz

Boa Cama Boa Mesa

Tribuna

Volante SIC

GMTS

InfoPortugal

SIC International Distribution



IMPRESA © Todos os direitos reservadosApresentação do Grupo . ContactosInvestor Relations

. Responsabilidade SocialLei da Transparência