



PARECER SOBRE A PROPOSTA N.º 3/2004

**[TRANSAÇÃO JUDICIAL – PROCESSO N.º 2253.08.7BELSB E N.º 1355/12 – PARQUE
MAYER E FEIRA POPULAR]**

I - INTRODUÇÃO

A emissão deste parecer resulta da solicitação formulada pela Presidente da Assembleia Municipal, na sequência da apresentação da proposta n.º 3/2004 formulada pela Câmara Municipal de Lisboa.

Na apreciação do conteúdo da proposta foram considerados os esclarecimentos prestados pelo Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, na reunião realizada em 14 de Fevereiro de 2014, com os deputados municipais das 1.ª e 3.ª Comissões da Assembleia Municipal de Lisboa.

II - ENQUADRAMENTO

O denominado Parque Mayer, localizado no eixo central de Lisboa, encontra-se há vários anos numa situação de indefinição jurídica e urbanística. Esta situação é extensiva aos terrenos de Entrecampos, anteriormente ocupados pela Feira Popular, por força das deliberações da Assembleia Municipal e Câmara Municipal que em 2005 aprovaram operações de permuta e aquisição de imóveis localizados nestes espaços, entre o Município de Lisboa e sociedades do Grupo Bragaparkes.

A relação entre estas entidades evoluiu para litígios perante os Tribunais Administrativos.

São conhecidos os pedidos formulados na “Acção Administrativa Especial” (Acção Popular), que se encontra pendente em fase de recurso no Supremo Tribunal Administrativo (processo n.º 1355/12):

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT 666 /SG/DAOSM/GAAM/ 14

DATA 20 / 02 / 2014

João Fernandes



- a) Declaração de nulidade das deliberações 32/AM/2005 e 36/CM/2005¹;
- b) Declaração de nulidade da permuta do conjunto de imóveis denominado Parque Mayer pelo “Lote 1” dos terrenos da antiga Feira Popular, a qual foi estabelecida pelo valor de 54.626.720€ (determinado por uma comissão de avaliação composta por um perito indicado por cada uma das partes permutantes e pelo Juiz Desembargador Luis Vaz das Neves)
- c) Declaração de nulidade do loteamento dos terrenos da antiga Feira popular (Loteamento aprovado em 3 de Junho de 2005), que deu origem ao “Lote 1” (área de 20.700 metros quadrados) e “Lote 2” (área de 23.768,5 metros quadrados).

Por outro lado, também são conhecidos os pedidos deduzidos por uma empresa do Grupo Bragaparkes na Acção Administrativa Comum que moveu contra o Município de Lisboa (Processo n.º 2253/08.7BELSB do Tribunal Administrativo do Circulo de Lisboa):

- a) Reconhecimento do direito de executar o que estava planeado para o loteamento dos terrenos de Entrecampos;
- b) Reconhecimento dos direitos consagrados na deliberação n.º 36/CML/2005 (e 32/AML/2005);
- c) Condenação do Município a adotar o comportamento necessário à aprovação do Plano de Alinhamento e Cérceas da Avenida da República;
- d) Condenação do Município a abster-se de comportamentos que pusessem em causa direitos da P. Mayer SA

E ainda, subsidiariamente, se fossem consideradas nulas a permuta e a aquisição do lote 2 em hasta pública:

¹ Boletim Municipal de 17 de Março de 2005.



- a) Condenação do Município na devolução dos imóveis do Parque Mayer nas condições que tinham à data da permuta, ou, se tal não fosse possível, restituir o valor correspondente
- b) Condenação do Município na devolução do preço recebido pela venda do “lote 2”, acrescido de juros até integral pagamento, devidamente atualizados;
- c) Condenação do Município a indemnizar a P. Mayer por imobilização do capital investido; pelo custo de oportunidade no desenvolvimento do projeto; e pela desvalorização do projeto face às dificuldades de transação da operação.

III - APRECIÇÃO

O feixe de efeitos decorrentes destes pedidos processuais tornou impossível o desenvolvimento de quaisquer projetos urbanos para dois dos locais mais valiosos da cidade de Lisboa: o Parque Mayer, adjacente à Avenida da Liberdade e os terrenos de entrecampos, adjacentes à Avenida da República.

Não obstante, mantêm-se atuais, e foram reforçados com o decorrer do tempo, alguns dos pressupostos já enunciados em 2005 para desenvolver uma operação de iniciativa municipal para o espaço do Parque Mayer e uma operação urbanística para o espaço de entrecampos:

“- ...Importa devolver o Parque Mayer à cidade de Lisboa e aos seus habitantes enquanto valor cultural de referência, salvaguardado e reconquistado;

- O seu enquadramento urbano de exceção, no centro da cidade reforça a vontade da autarquia em poder garantir o controlo e preservação do Parque Mayer, afastando-o dos desígnios aleatórios a que as puras leis de mercado da propriedade privada poderiam conduzi-lo;

- Há que suprir a necessidade de materializar num espaço focal de extrema visibilidade e centralidade, a recuperação da imagem desejável do principal eixo



direcional de Lisboa, cujo prolongamento atinge a Ala Nascente do Campo Grande e a zona Alta da Cidade, para que se crie um significativo espaço público de excelência onde se insira toda uma morfologia urbana de inovação”.

(cf. Considerandos da Deliberação n.º 36/CM/2005)

O impasse gerado pela pendência destes processos, e pela indefinição resultante da inexistência de decisões com trânsito em julgado, precluiu a possibilidade de desenvolver relevantes projetos de dinamização cultural e urbanística.

A situação de bloqueio descrita pode ser removida através das propostas formuladas pela Câmara Municipal de Lisboa para a celebração de uma transação judicial com empresas e pessoas ligadas ao Grupo Bragaparcques.

Em síntese, propõe-se:

- a) A extinção da instância da “Acção Administrativa Especial” (Acção Popular);
- b) A desistência dos pedidos formulados pela P. Mayer na Acção Administrativa relativos às seguintes matérias
 - i. Reconhecimento do direito de executar o que estava planeado para o loteamento dos terrenos de entrecampos;
 - ii. Condenação do Município a adotar o comportamento necessário à aprovação do Plano de Alinhamento e Cérceas da Avenida da República;
 - iii. Condenação do Município a abster-se de comportamentos que pusessem em causa direitos da P. Mayer SA;
- c) A consolidação na esfera jurídica do Município de Lisboa dos imóveis do Parque Mayer, reconhecendo-se os efeitos possessórios sobre os mesmos desde 5 de Julho de 2005, bem como a recuperação da propriedade plena sobre os terrenos de Entrecampos (Lotes 1 e 2);
- d) O reconhecimento de dívida do Município de Lisboa à P. Mayer de uma quantia de 66.472.569€, correspondente ao preço pago por esta sociedade pela aquisição do “Lote 2” e custos emolumentares e fiscais derivados com a

aquisição, valor devidamente atualizado até à data da elaboração da minuta (16/1/2014), o que perfaz 77.379.997€;

- e) Reconhecimento da dívida do Município de Lisboa à P. Mayer no valor de 3.259.345€, correspondente ao IMI pago pelos Lotes 1 e 2, desde a data de aquisição até 2013;
- f) Reconhecimento da dívida de 2.810.273,05€ relativa aos custos pagos pela P. Mayer com a empreitada de demolição, contenção e escavação realizada nos lotes 1 e 2, valor devidamente atualizado²;
- g) Pagamento global das dívidas reconhecidas em 16 prestações semestrais, de igual montante, entre 15 de Junho de 2016 e 15 de Outubro de 2023;
- h) Sobre as prestações referidas (de capital) incidirão juros calculados com base na taxa Euribor a 6 meses, acrescido de um spread de 4,2% ao ano, até 15 de Dezembro de 2016 e de um spread de 4,55% ao ano, em todo o período subsequente, devendo as prestações de juros ser pagas nas mesmas datas das prestações de capital;
- i) O Município obriga-se a restituir à P. Mayer o valor dos imóveis que constituem o conjunto denominado Parque Mayer, sendo o valor da restituição correspondente às quantias despendidas para a aquisição dos imóveis (preço, emolumentos e impostos) acrescido do seu valor atualizado, o que resulta no valor de 18.223.821€, que será pago nos termos e condições previstos para o pagamento da dívida emergente da obrigação de restituição do Lote 2 de Entrecampos, ou seja em prestações semestrais de capitais e juros;
- j) Constituição de um Tribunal Arbitral, nos termos constantes da proposta da CML, para a qual se remete, mas da qual se destaca o julgamento de acordo

² Este valor resulta, segundo explicação transmitida pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa de uma medição de trabalhos realizada pelos serviços municipais, da qual resultou um valor inferior ao inicialmente pedido pela Bragaparcques.

com o direito constituído e a hipótese de um grau de recurso para os tribunais administrativos, para dirimir as questões que se mantêm litigiosas entre as Partes, a saber:

- i. Alegado direito invocado pela Bragaparkes, por Domingos Névoa e Manuel Serino de serem ressarcidos dos custos com juros, encargos financeiros e tributários suportados com o financiamento das operações de permuta e aquisição do Lote 2 de Entrecampos e outros danos decorrentes da impossibilidade de desenvolver o empreendimento imobiliário previsto para os terrenos da Feira Popular;
 - ii. Alegado direito invocado pela P.Mayer de receber um montante superior a 18.223.821€ (valor pago pela Bragaparkes pela aquisição do conjunto de imóveis denominado Parque Mayer), até ao limite referenciado para a permuta, que foi 54.626.720€, acrescido de juros se for devido;
 - iii. Alegado direito invocado pelo Município de receber o valor das indemnizações pagas aos ocupantes e arrendatários dos imóveis do Parque Mayer, até ao montante de 3.000.000€, montante eventualmente atualizado e acrescido de juros, se devido;
 - iv. Resolução de todas as questões e disputas emergentes das operações de loteamento, permuta e compra de imóveis, nomeadamente a imobilização de capital e a impossibilidade de promover as edificações de acordo com os direitos consagrados na deliberação n.º 36/CML/2005 (e 32/AML/2005), publicada no Boletim Municipal de 17 de Março de 2005;
- k) A eventual condenação, pelo tribunal arbitral, de qualquer das partes no pagamento de valores descritos nas subalíneas anteriores originará a obrigação de pagamento no prazo de 120 dias a contar da notificação da decisão.



Não compete à 3.ª Comissão da Assembleia Municipal de Lisboa apreciar a validade jurídica deste acordo.

Esta apreciação será, com propriedade, efetuada por órgãos de soberania – os tribunais administrativos onde se encontram pendentes os referidos processos – aquando da homologação das transações propostas e descritas.

Pode e deve, contudo, salientar-se que a produção de efeitos destas transações será um meio expedito de dinamizar o desenvolvimento do Plano de Pormenor do Parque Mayer, aprovado pela deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 1/AML/2012, publicada pelo Aviso n.º 5611/2012, na 2.ª Série do Diário da República, de 18 de Abril.

O espaço urbano incluído no perímetro do denominado Parque Mayer encontra-se expectante, em parte, e na outra parte serve a exploração comercial do estacionamento automóvel, precisamente na praça dos teatros...

Esclareceu o Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, na reunião conjunta de 14 de Fevereiro último, que, apenas, foi promovida, pelo Município, a recuperação do teatro capitólio, porquanto a manutenção da sua configuração arquitetónica é vinculativa, independentemente da titularidade pública ou privada do imóvel. O mesmo tipo de equação não se apresenta, por exemplo, para o teatro Variedades, sobre o qual foram declinadas intenções de investimento na sua recuperação por empresários culturais, em função da indefinição sobre a sua propriedade. Saliente-se que um dos pedidos formulados pela P. Mayer na acção administrativa comum, que dirigiu contra o Município, era a reposição dos imóveis no estado em que se encontravam à data da permuta, hipótese que, por si só, desaconselharia qualquer outra alteração ou reestruturação do local.

Com a aprovação da proposta formulada pela Câmara Municipal de Lisboa este tipo de impasse pode ser removido. Viabilizar-se-ia a integração de um espaço urbano de relevo arquitetónico e paisagístico na vivência quotidiana da cidade, assegurando a ligação, num todo contínuo, entre a cota da Avenida da Liberdade e a cota da Rua da Escola Politécnica, agregando espaços culturais e museológicos com o jardim botânico.



O desenvolvimento destas soluções, previstas no Plano de Pormenor já aprovado, valorizaria ainda mais o eixo da Avenida da Liberdade, que já se destaca pela sua centralidade e atividade comercial, reforçando a valência cultural num conjunto formado pelo cinema de São Jorge, Teatro Tivoli e um rejuvenescido Parque Mayer.

Por outro lado, a possibilidade de mobilizar os terrenos de Entrecampos permite ao Município de Lisboa, após aprovação e/ou execução dos competentes instrumentos de gestão territorial, libertar um espaço de elevado valor patrimonial que pode acolher edificações de referência que qualifiquem o eixo da Avenida da República – Campo Grande, como já se proclamava em 2005.

Será este o principal mérito desta proposta: devolver à cidade de Lisboa a fruição de dois espaços de primeiro plano.

A manutenção de envolvimento destes imóveis como objeto de disputa judicial, nos termos em que atualmente se encontram, não permite antecipar uma estimativa do prazo necessário para a sua plena integração em soluções urbanísticas que potenciem o valor de Lisboa.

As vantagens financeiras subjacentes à proposta já se encontram suficientemente descritas no parecer elaborado pela 1.ª Comissão da Assembleia Municipal de Lisboa, nomeadamente a possibilidade de no presente apenas reconhecer uma dívida e de a partir de 2016 promover o seu pagamento em prestações semestrais.

Também neste plano, a solução se apresenta como preferível ao desfecho dos processos pendentes nos tribunais administrativos, porque se culminassem na condenação do Município de Lisboa implicariam o vencimento imediato da obrigação de pagamento da quantia condenatória.

Nos termos do acordo proposto poderá o Município de Lisboa gerir um plano de tesouraria, ao longo de dez anos, o que lhe permite manter a sustentabilidade da execução orçamental da despesa através de encargos plurianuais.



Já no plano da receita, a eventual aprovação deste acordo permitirá ao Município avaliar as melhores soluções de valorização do património imobiliário que ingressa na sua titularidade.

No que concerne à indefinição das relações jurídicas, entre o Grupo Bragaparkes e o Município de Lisboa, nas vertentes submetidas à jurisdição arbitral haverá que reconhecer, e valorizar, que a jurisdição se realizará de acordo com o direito constituído, sendo permitido uma grau de recurso para os tribunais de segunda instância. Assim, nesta medida, a situação não se altera significativamente em relação ao estado atual dos processos, sublinhando-se, de todo o modo, que a presente proposta reduz o risco emergente de um desfecho negativo nas atuais lides.

Também não compete a esta comissão ajuizar as probabilidades do desfecho desta lide arbitral, pois não dispõe nem do conhecimento da estratégia processual a delinear pelas partes, nem dos meios de prova necessários para a formação da convicção do tribunal.

Dir-se-á, inclusivamente, que esta matéria deve ser discutida com a reserva que um litígio desta natureza recomenda, face ao montante e melindre dos temas envolvidos, motivo pelo qual não se produzem neste parecer juízos de prognose.

Face ao exposto, propõe-se a aprovação do presente parecer na 3.ª Comissão da Assembleia Municipal e a sua posterior discussão em plenário, conjuntamente com a proposta n.º 3/2004 formulada pela Câmara Municipal de Lisboa.

João Pinheiro
Deputado Municipal

Vitor Gonçalves
Presidente da 3.ª Comissão da Assembleia
Municipal