



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística**  
Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

661/2014

ANEXO V  
P.1

Exma. Sra. Chefe de Divisão de  
Operações Patrimoniais  
Arq.ª Catarina Milharó

Informação nº  
INF/1440/DMPRGU/DPSVP/14

Data  
05-11-2014

**Assunto:** Resumo da operação de permutas das parcelas de terreno para construção entre a CML e a Caixa Económica de Lisboa e a Lusitânia – Companhia de Seguros, na Unidade de Execução da Praça de Espanha.

**Informação**

**Despacho**

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DA PRAÇA DE ESPANHA**

- **MUNICÍPIO DE LISBOA**
- **CAIXA ECONÓMICA DE LISBOA ANEXA AO MONTEPIO GERAL**
- **LUSITÂNIA – COMPANHIA DE SEGUROS, SA**

Atendendo às diversas alterações que este processo teve efetua-se uma informação global e resumida relativamente à operação de permutas de parcelas de terreno entre o Município de Lisboa e a Caixa Económica de Lisboa anexa ao Montepio Geral e a Lusitânia – Companhia de Seguros SA, no âmbito da Unidade de Execução da Praça de Espanha.

**I - Caixa Económica de Lisboa anexa ao Montepio Geral**

**A. "Lote de terreno" pertencente à Caixa Económica de Lisboa anexa ao Montepio Geral a transmitir ao Município de Lisboa**

Através da escritura de 25/03/1988, na sequência de uma dação em pagamento, a CML alienou um "lote de terreno" com a área de 1.461,5 m<sup>2</sup> sito na Praça de Espanha.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística**  
Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

Este lote apresentava a seguinte capacidade construtiva:

- 15.000 m<sup>2</sup> acima do solo, em que 12.750 m<sup>2</sup> para serviços e 2.250 m<sup>2</sup> para equipamento social.
- 3.000 m<sup>2</sup> abaixo do solo para estacionamento.

O "lote de terreno" foi valorizado na importância de 1.898.175,40 € através dos seguintes valores unitários:

Serviços: 25.000\$ (124,70 €/m<sup>2</sup>p.)  
Equipamento: 10.800\$ (53,87 €/m<sup>2</sup>p.)  
Estacionamento: 12.500\$ (62,35 €/m<sup>2</sup>p.)

Determina a escritura celebrada (cláusulas 19<sup>a</sup> à 22<sup>a</sup>) que qualquer melhor aproveitamento do lote será valorizado através dos indicadores atrás indicados, que serviram de base para a fixação do preço de alienação do "lote de terreno".

Determina ainda a mesma escritura (cláusulas 23<sup>a</sup> e 24<sup>a</sup>) que o preço daqui resultante vencerá juros a favor do Município e será deduzido à conta de amortização antecipada do montante de um empréstimo que a Câmara contraiu para o efeito.

**B. Parcela de terreno para construção (Parcela A) a transmitir pelo Município à Caixa Económica de Lisboa anexa ao Montepio Geral através de operação de loteamento conjunto**

Atendendo ao previsto na U.E. da Praça de Espanha e à informação prestada pelo DPRU quanto ao número mínimo de lugares de estacionamento necessários prever face ao PDM tem-se para a parcela "A" (parcela de terreno) as seguintes áreas:

- Área da parcela de terreno: 4.704 m<sup>2</sup>
- Superfície máxima de pavimento: 21.000 m<sup>2</sup> em que 18.750 m<sup>2</sup> para serviços e assumindo a manutenção de 2.250 para equipamento social
- Área mínima de construção em cave para estacionamento: 6.750 m<sup>2</sup>

**C. Conclusão**

Nestas circunstâncias, do ponto A para B, a existência de uma melhor capacidade construtiva para a parcela de terreno municipal a transmitir pelo Município, que se traduz nas seguintes áreas de construção:



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística**  
Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

- Serviços (acima do solo):  $21.000 \text{ m}^2 - 15.000 \text{ m}^2 = 6.000 \text{ m}^2$
- Estacionamento (abaixo do solo):  $6.875 \text{ m}^2 - 3.000 \text{ m}^2 = 3.875 \text{ m}^2$

Aplicando os preços unitários que serviram de base ao estudo económico consubstanciado na escritura de 25-03-1988 para a determinação do "melhor aproveitamento de lote", obtém-se uma importância de 982.012,5€, resultante de:

- Serviços (acima do solo):  $6.000 \text{ m}^2 \times 124,70 \text{ €/m}^2 \text{ p.} = 748.200 \text{ €}$
- Estacionamento (abaixo do solo):  $3.875 \text{ m}^2 \times 62,35 \text{ €/m}^2 \text{ p.} = 233.812,50 \text{ €}$

Tem-se conhecimento, através do email em anexo, de que no período de 1988 a 1992 a Câmara para um montante do empréstimo de 1.933.939,88 € pagou um montante de juros de 1.505.571,84 €.

Assim de acordo as cláusulas 23ª e 24ª da escritura referida o Município deveria pagar em função da diminuição do montante de empréstimo para 951.927,38 € ( $1.933.939,88 \text{ €} - 982.012,5 \text{ €}$ ) uma importância de juros de 741.075,29 € calculada proporcionalmente ao valor efetivamente pago, ou seja:

$$\begin{array}{r} 1.933.939,88 \text{ €} \text{ ----- } 1.505.571,84 \text{ €} \\ 951.927,38 \text{ €} \text{ ---- } \text{---Y} \end{array}$$

Resulta assim uma importância favorável ao Município na importância de 764.496,55 € ( $1.505.571,84 \text{ €} - 741.075,29 \text{ €}$ ).

Resumindo tem-se:

Ano	Juros pagos pela CML	%	Juros que a CML deveria pagar	Importância a receber pela CML
1988	165.736,00 €	0,11008176	81.578,87 €	84.157,13 €
1989	324.054,15 €	0,21523659	159.506,52 €	164.547,63 €
1990	363.133,14 €	0,24119283	178.742,05 €	184.391,09 €
1991	346.226,63 €	0,22996354	170.420,30 €	175.806,33 €
1992	306.421,92 €	0,20352527	150.827,55 €	155.594,37 €
Totais	1.505.571,84 €	1	741.075,29 €	764.496,55 €

Nestas circunstâncias obtemos os seguintes valores:



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística**  
Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

- melhor "aproveitamento de lote" (25-03-1988)----- 982.012,50 €
- importância a pagar ao Município na sequência das cláusulas 23ª e 24ª da escritura (1988 a 1992)-----764.496,55 €

Atualizando-se estas importância através do índice de preços no consumidor exceto habitação (Continente) obtém-se:

Melhor "aproveitamento do lote"	IPC (03/1988 para 10/2014)	Valor atualizado
982.012,50 €	2,82591948169076	2.775.088,26 €

Ano	Importâncias a receber pela CML	IPC (1988 a 1992 para 2014)	Valor atualizado
1988	84.157,13 €	2,76217128345763	232.456,41€
1989	164.547,63 €	2,52820491428118	416.010,13€
1990	184.391,09 €	2,16416921470243	399.053,52€
1991	175.806,33 €	1,95463259998413	343.636,78€
1992	155.594,37 €	1,79455802422340	279.223,13€
Totais	764.496,55 €		1.670.379,97€

Resulta desta operação de operação de loteamento conjunto um valor a pagar ao Município de Lisboa de 4.445.468 euros (2.775.088,26 € + 1.670.379,97 €).

## II - Lusitânia – Companhia de Seguros, SA

### A. "Lote de terreno" pertencente à Lusitânia – Companhia de Seguros, SA a transmitir ao Município de Lisboa

Através da escritura de 21/12/1989 a CML cedeu à Lusitânia, um "lote de terreno", livre de ónus ou encargos e desocupado, com a área de 1.245 m<sup>2</sup> (designado lote D), mediante o pagamento em espécie da obrigação de construir um edifício, num lote de terreno municipal (designado lote C), destinado à Fundação Manuel Cargaleiro.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística**  
Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

Por diversos motivos o edifício não foi construído.

O "lote de terreno" transmitido à Lusitânia apresentava as seguintes capacidades construtivas:

- 10.580 m<sup>2</sup> acima do solo para serviços.

O "lote de terreno" foi valorizado na importância de 634.800.000\$00 (ou 3.166.369,05 €) através do seguinte valor unitário:

Serviços: 60.000\$ (299,28 €/m<sup>2</sup>p.)

Determina a escritura celebrada (cláusula 3ª) que qualquer melhor aproveitamento do lote será valorizado através do critério que estiver em vigor na época.

**B. Parcela de terreno (Parcela B) a transmitir pela CML à Lusitânia – Companhia de Seguros, SA, através de operação de permuta**

Atendendo ao previsto na U.E. da Praça de Espanha e à informação prestada pelo DPRU quanto ao número mínimo de lugares de estacionamento necessários prever face ao PDM tem-se para a parcela "B" (lote de terreno) as seguintes áreas:

- Área da parcela de terreno: 2.847 m<sup>2</sup>
- Superfície máxima de pavimento: 10.800 m<sup>2</sup>
- Área mínima de construção em cave para estacionamento: 3.625 m<sup>2</sup> (145 lugares de estacionamento» 25 m<sup>2</sup>/lugar estacionamento)

**C. Conclusão**

Nestas circunstâncias verifica-se a existência de uma melhor capacidade construtiva que se traduz nas seguintes áreas de construção:

Serviços (acima do solo): 10.800 m<sup>2</sup> – 10.580 m<sup>2</sup> = 220 m<sup>2</sup>

Aplicando o preço unitário indicado no ponto I da INF/87/DMPRGU/DPSVP/13 de 25-01-2013, obtém-se uma importância de 154.000 € para a melhor capacidade construtiva da parcela de terreno a transmitir, resultante de:

Serviços (acima do solo): 220 m<sup>2</sup> x 700 €/m<sup>2</sup>p. = 150.000 €



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística**  
Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

O valor atribuído ao "lote de terreno" de 3.166.369,05 € ainda não foi recebido pelo Município.

Atualizando-se esta importância de 21/12/1989 (data da escritura) através do índice de preços no consumidor exceto habitação (Continente) obtém-se:

Importância em dívida ao Município desde dez.1989	IPC (12/1989 para 09/2014)	Valor atualizado
3.166.369,05 €	2,3349532571448	7.393.323,73 €

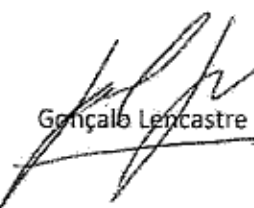
Resulta assim um diferencial favorável ao Município, na operação de permuta, de 7.543.324 euros (150.000 € + 7.393.323,73 €).

Em suma, nesta operação verifica-se um saldo global a favor da CML no valor de 11.988.792 € ( 4.445.468 € + 7.543.324 €)

De referir por último, que embora nos termos do contrato inicial desta operação não seja devido a TRIU e compensações urbanísticas, a verdade é que se questiona se tal não deverá acontecer para os acréscimos de edificabilidade, colocando-se este assunto superiormente.

Os Técnicos

  
Marques Gomes

  
Gonçalo Leçaestre