



28 15

1.ª Comissão Permanente

Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos

Parecer

Relativo à Proposta n.º 661/2014 – “Aprovar submeter à Assembleia Municipal a celebração de um contrato de permuta com a Caixa Económica Montepio Geral, anteriormente designada Caixa Económica de Lisboa, anexa ao Montepio Geral, Associação de Socorros de Socorros Mútuos e a Lusitânia – Companhia de Seguros, S.A.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT 3687/SG/DAOSM/GAAM/_____

DATA 01/12/14

Alex Fernandes

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 661/2014¹, subscrita pelo Vereador do Planeamento, Urbanismo, Reabilitação Urbana e Espaço Público, Manuel Salgado, e aprovada por maioria² na reunião da Câmara Municipal de 12 de Novembro de 2014, submete-se à Assembleia Municipal de Lisboa [AML], para efeitos de autorização³, a celebração de um contrato de permuta com a Caixa Económica Montepio Geral, anteriormente designada Caixa Económica de Lisboa, anexa ao Montepio Geral, Associação de Socorros Mútuos, e a Lusitânia – Companhia de Seguros, S.A.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho da Presidente da AML, Helena Roseta, de 18 de Novembro de 2014, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, a fim de ser apreciada e, consequentemente, emitido parecer até ao dia 1 de Dezembro de 2014, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2013-2017⁴.

2. CONSIDERANDOS

2.1. Enquadramento

A zona da Praça de Espanha e da Avenida José Malhoa tem sido objecto de sucessivos planos e estudos de ordenamento que remontam à década de 80.

Em 1989, foi aprovado um estudo de ordenamento para a Praça de Espanha e para a Avenida José Malhoa, conhecido por Plano Salgueiro, que viria a ser declarado nulo por questões relacionadas com a ocupação da linha de água e incumprimento da legislação vigente à data.

Em 1990, foi aprovado um Estudo Prévio para a Praça de Espanha da autoria do Arquitecto Siza Vieira, baseado na concepção de Praça aberta, dominada por jardins, cuja implementação implicava a resolução de problemas relacionados com o estacionamento desordenado de

¹ Doravante designada apenas por Proposta.

² Com 11 votos a favor [9PS, 2IND], 1 voto contra [PCP] e 3 abstenções [PPD/PSD].

³ Nos termos e ao abrigo do preceituado na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

⁴ Aprovado pela Deliberação n.º 58/AML/2014, de 18 de Março, e publicado no 1.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1048, de 20 de Março de 2014. Daqui em diante designado apenas por Regimento.



12 PF

camionagem suburbana no topo da Praça, o aglomerado de venda ambulante e a transferência de equipamentos para outra zona da Cidade.

Em face das alterações ocorridas no projecto de construção do Eixo Norte-Sul, com a criação do interface de transportes na Praça de Espanha e a perda de relevância da zona, enquanto entrada e saída da Cidade, alteraram-se os princípios que nortearam a elaboração daquele estudo, ganhando relevância a adopção de um desenho urbano focado no carácter simbólico da Praça de Espanha, com a criação de um Pólo terciário de qualidade, com valorização do espaço público.

Em 1992, a Câmara Municipal de Lisboa [CML] aprovou o Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, que apesar de ter servido de base ao licenciamento de alguns edifícios existentes no local, não chegou a ter eficácia legal.

Em 1994, foi publicado o Plano Director Municipal de Lisboa [PDM], que definiu a Unidade Operativa de Planeamento [UOP] – 14 – Praça de Espanha – Avenida José Malhoa.

No PDM a Praça de Espanha foi definida como área estratégica de intervenção incluída na “Circular de Alcântara a Chelas”, a qual deveria ter uma estreita articulação com a Avenida José Malhoa, área condicionada por compromissos de construção e com falta de consistência do ponto de vista do planeamento urbanístico.

Através da Deliberação n.º 11/CM/2005, publicada no *Boletim Municipal* n.º 569, de 13 de Janeiro de 2005, a CML decidiu reformular a totalidade do Plano de Pormenor da Praça de Espanha e Avenida José Malhoa, aprovando os respectivos termos de referência.

Prevvia-se, então, que tal Plano de Pormenor seria coordenado pela Ambelis - Agência para a Modernização Económica de Lisboa, S.A., a qual deveria celebrar com os proprietários de terrenos desta zona da Cidade um protocolo de comparticipação nos custos do projeto.



Através da Deliberação n.º 203/CM/2005, de 27 de Abril, a CML aprovou ampliar os limites do Plano de Pormenor da Praça de Espanha e Avenida José Malhoa.

Em 2006, foi decidido retirar à Ambelis a coordenação do Plano e foi apresentada uma nova proposta, assente na prevalência de espaços verdes, sem contudo pôr em causa os direitos de construção das entidades proprietárias de terreno no local.

No entanto, em face da alteração do contexto urbanístico em que foi definida a área de intervenção do Plano de Pormenor da Praça de Espanha e Avenida José Malhoa, através da Deliberação n.º 563/CM/2008, a Câmara deliberou revogar as Deliberações n.º 11/CM/2005, de 5 de Janeiro de 2005, e n.º 203/CM/2005, de 27 de Abril de 2005, e dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, aprovando os respectivos termos de referência.

Isto porque, é intenção do Município proceder à reformulação da área da Praça de Espanha, que apresenta uma estrutura urbana desarticulada e desconexa, resultante da sobreposição de várias intenções de épocas distintas que impedem uma leitura coerente do espaço.

Para este efeito, em reunião de 19 de Dezembro de 2012, a CML aprovou, através da proposta n.º 935/2012, delimitar a Unidade de Execução da Praça de Espanha para efeitos de submissão a discussão pública.

Em conformidade com o disposto no n.º 4 do artigo 120.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as respectivas alterações, decorreu entre 15 de Janeiro e 4 de Março de 2013, o período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Praça de Espanha e dos respectivos termos de referência⁵.

A delimitação desta Unidade de Execução propunha a execução de operações urbanísticas associadas à reconfiguração viária e demais infra-estruturas da área de intervenção, com

⁵ Aviso n.º 303/2013, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 4, de 7 de Janeiro.



objectivos programáticos que deveriam servir de matriz ao desenho urbano que se pretende implementar com a delimitação desta Unidade de Execução.

A Unidade de Execução abrangia parcelas de terreno da titularidade do Município e de privados, designadamente parcelas de terreno que se encontram na propriedade da Caixa Económica Montepio Geral, anteriormente designada Caixa Económica de Lisboa, anexa ao Montepio Geral, Associação de Socorros Mútuos [CEMG] e Lusitânia - Companhia de Seguros, S.A.⁶

As parcelas de terreno, destinadas a construção, que se encontram na propriedade da CEMG e da Lusitânia⁷ não se afiguram viáveis face à proposta de reestruturação das infra-estruturas que resulta da Planta da Solução Urbanística de Base - Anexo VIII dos termos de referência da Unidade de Execução da Praça de Espanha.

A CEMG e a Lusitânia há mais de 25 anos que se encontram impedidas de executar as operações urbanísticas tendentes à construção de edifícios nas suas parcelas de terreno, que estiveram na base nos acordos então celebrados com o Município, não existindo condições para, no actual contexto, chegar a acordo com os proprietários privados das parcelas de terreno abrangidas pela Unidade de Execução, de modo a executar a curto/médio prazo a respectiva operação urbanística.

Esta situação, que se arrasta desde o final da década 80 do Século passado, é lesiva para a Cidade em termos urbanísticos e para os interesses patrimoniais da CEMG e da Lusitânia, tendo as partes iniciado conversações no sentido de evitar um conflito judicial.

⁶ Doravante designada apenas por Lusitânia.

⁷ A parcela de terreno que se encontra na propriedade da CEMG, sita na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro e na Praça de Espanha, foi transmitida pelo Município no âmbito de um contrato de compra e venda, dação em pagamento e empréstimo, celebrado por escritura notarial de 25 de Março de 1988. Nessa transmissão esta parcela de terreno é identificada como um lote de terreno, com a área de 1.461,50 m², com a capacidade construtiva de 15.000m² acima do solo e de 3.000m² para estacionamento em cave.

A parcela de terreno que se encontra na propriedade da Lusitânia, sita na Praça de Espanha [lote D], foi transmitida pelo Município, por escritura notarial celebrada em 29 de Dezembro de 1989, como um lote de terreno com a área de 1.245m², com a capacidade de construção de 10.580m² acima do solo.



Neste sentido, foi possível alcançar um acordo entre as partes no sentido de resolver em pré-contencioso esta situação, mediante a realização de uma operação de permuta que se explicita no ponto seguinte.

2.2. Termos da permuta

A CEMG transmitirá para o Município o lote de terreno, destinado a construção, sito na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro e na Praça de Espanha, com a área de 1.461,50m², descrito no registo predial sob o n.º 745 da freguesia de São Sebastião da Pedreira e identificado na Planta n.º 14/121/DPSVP.

A Lusitânia transmitirá ao Município o prédio urbano, destinado a construção, sito na Praça de Espanha, com a área de 1.245,00m², descrito no registo predial sob o n.º 1091 da freguesia de São Sebastião da Pedreira e identificado na Planta 14/121/DPSVP.

Em contrapartida, a CEMG e a Lusitânia receberão, em regime de compropriedade, uma parcela de terreno municipal localizada na Praça de Espanha, Avenida de Berna e Avenida Santos Dumont, com a área de 6.332,72m², com a capacidade construtiva de 31.800,00m² de superfície de pavimento, na proporção de 21.000m² de área de superfície de pavimento para a CEMG e 10.800m² para a Lusitânia, encontrando-se a parcela de terreno melhor identificada na Planta n.º 14/120/DPSVP. Ressalva-se que, mediante prévia comunicação ao Município, a permuta poderá vir a ser celebrada com o Montepio Geral Associação Mutualista – caso este venha a adquirir a propriedade das parcelas particulares da CAMG e da Lusitânia –, desde que sejam respeitadas todas as condições do negócio jurídico.

Da avaliação patrimonial⁸ para efeitos da operação de permuta vertida na Informação n.º 1440/DMPRGU/DPSVP/14, de 5 de Novembro de 2014, emanada do Departamento de

⁸ Esta avaliação patrimonial atendeu aos seguintes antecedentes:

I. Relativamente ao Montepio:

a) Através da Proposta n.º 295/87, a CML e a AML aprovaram, respectivamente, em 14 de Setembro de 1987 e 8 de Outubro de 1987, a aquisição pelo Município do prédio urbano sito à avenida Infante D. Henrique, lote 1, constituído por instalações oficiais, onerado por hipotecas registadas a favor do Montepio, ao Entrepasto Comercial – Veículos e Máquinas, S.A., pelo preço global de 784.392.000\$00;

b) Ficou estabelecido na operação então aprovada que o Município assumiria a dívida bancária do Entrepasto Comercial – Veículos e Máquinas, S.A. junto do Montepio, à data no valor de 768.270.135\$80, garantida por hipotecas constituídas sobre o acima identificado prédio, recebendo o Entrepasto Comercial – Veículos e Máquinas, S.A. apenas o valor de

Política de Solos e Valorização Patrimonial, da Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística, da CML⁹, resultam saldos favoráveis ao Município de € 4.445.468,00 a liquidar pela CEMG e de € 7.543.324,00 a liquidar pela Lusitânia, o que perfaz o valor global de € 11.988.792,00¹⁰, os quais deverão ser integralmente pagos na data da celebração do contrato de permuta. A este propósito, cumpre salientar que a CML considera os valores apurados de acordo com a metodologia constante da referida Informação n.º 1440/DMPRGU/DPSVP/14, de 5 de Novembro de 2014, adequados à defesa dos interesses do Município, que se cifram em € 720/m².

16.121.864\$20, correspondente à diferença entre o preço da transmissão do prédio (784.392.000\$00) e o valor do crédito bancário em dívida (768.270.135\$80);

c) Para pagamento da dívida assumida pelo Município, foi acordado a celebração de um contrato de empréstimo com o Montepio, no montante de 387.720.135\$80, pelo prazo de 10 anos, a liquidar em 18 prestações semestrais, à taxa de 18,5% ao ano, actualizável de modo a ser constantemente igual à taxa de juro praticada por aquela entidade para operações de investimento e período análogo a esta operação deduzida de 1 ponto percentual;

d) A restante parte da dívida seria liquidada através da dação em pagamento de um lote de terreno municipal, destinado a construção, sito na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro e Praça de Espanha, com a área de 1.461,50 m², descrito no registo predial sob o n.º 745 da freguesia de São Sebastião da Pedreira;

e) O valor atribuído ao lote de terreno foi de 380.550.000\$00, calculado para uma área de construção acima do solo de 15.000 m², dos quais 85% seriam destinados a serviços e 15% a fins de carácter social, e de 3.000 m² de caves destinadas a estacionamento;

f) Ficou previsto na escritura [Cláusulas 19.ª a 22.ª e 23.ª e 24.ª] que tal valor seria revisto em função das áreas reais de construção que viessem a ser concretizadas, fixando-se em 25.000\$00/m² de construção acima do solo para serviços, em 10.800\$00/m² de construção acima do solo para fins de carácter social, 12.500\$00/m² de construção destinada a estacionamento e 18.750\$00/m² de construção em cave, não destinadas a estacionamento e respectiva circulação;

g) Em caso de aumento de área de construção, o valor apurado nos termos da alínea anterior deveria ser pago pela CEMG ao Município na data da aprovação do projecto definitivo, devendo tal valor ser considerado como amortização antecipada do empréstimo referido na alínea c) supra, caso este ainda não tivesse sido integralmente liquidado;

h) A actualização do valor do lote objeto da dação em pagamento reportar-se-ia ao período decorrente entre a data da celebração do contrato de compra e venda, dação em pagamento e empréstimo, operando-se por aplicação da taxa de juro referida na alínea c) supra;

i) O contrato de compra e venda, dação em pagamento e empréstimo foi celebrado por escritura notarial de 25 de Março de 1988.

II. Relativamente à Lusitânia:

a) Através da Proposta n.º 698/89, aprovada pela CML e AML, respectivamente, em 27 de Novembro de 1989 e 28 de Dezembro de 1989, foi aprovado celebrar um acordo com a Lusitânia que previa a entrega de uma parcela de terreno municipal, que constitui um lote para construção, valorizada em 634.800.000\$00, de acordo com a capacidade de construção de 10.580 m² acima do solo, procedendo esta entidade, em contrapartida, à construção de um edifício destinado à Fundação Manuel Cargaleiro na zona da Praça de Espanha, com uma área estimada de 4.820 m², a que se atribuiu o valor de execução de obra de 433.800.000\$00, devendo o saldo favorável ao Município, entre o valor do lote a transmitir e o custo das obras a executar, no valor de 201.000.000\$00, ser aplicado na aquisição do equipamento especial e mobiliário do edifício que a Lusitânia aplicaria, a preços de custo, nos termos que lhe viessem a ser indicados, podendo o eventual montante remanescente ser entregue através da execução de obra que seja do inequívoco interesse municipal e revista natureza urgente;

b) Tal operação foi concretizada por escritura notarial celebrada em 29 de Dezembro de 1989, mediante a transmissão do prédio urbano, destinado a construção, com a área de 1.245 m², descrito no registo predial sob o n.º 1091 da freguesia de São Sebastião da Pedreira para a Lusitânia, sem que até à data tenham existido condições para que aquela entidade executasse a construção a que se obrigou em contrapartida da acima transmissão da propriedade municipal.

⁹ Esta informação constitui o Anexo V da Proposta.

¹⁰ Esclarece-se, no ponto 30 dos Considerandos da Proposta, que não foram realizadas avaliações de mercado para os bens a permutar em razão de todos se localizarem na Praça da Espanha e admitirem os mesmos usos, tendo-se antes recorrido a uma valoração com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis [CIMI], o que implicou uma valorização de 15% dos imóveis a transmitir pela CEMG e pela Lusitânia face à parcela a transmitir pelo Município.



IL VF

2.3. Condições da permuta

O contrato de permuta será celebrado após o preenchimento das seguintes condições:

- Os prédios particulares objecto da permuta serão entregues no estado em que se encontrarem, livres de ónus ou encargos e de pessoas e bens, sabendo-se da existência naquele local de um terminal rodoviário;
- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a parcela de terreno municipal a entregar pelo Município no âmbito da operação de permuta será transmitida no estado em que se encontra, livre de ónus e encargos e pessoas e bens, com exceção de dois contratos de arrendamento não habitacionais em vigor, um com a PSP e outro com o restaurante Gondola (cfr. Anexo VII da Proposta);
- Até à data limite de 31 de Dezembro de 2016, o Município obriga-se a garantir o realojamento da esquadra da PSP situada na Praça de Espanha para outro edifício situado nesta zona da Cidade, assumindo os respectivos custos, assegurando, o mais tardar, nesse momento a extinção do respectivo contrato de arrendamento não habitacional;
- A CML, a CEMG e a Lusitânia, em articulação entre si, e nos termos que para o efeito vierem a definir, promoverão as acções necessárias à extinção do contrato de arrendamento não habitacional com o Restaurante Gondola até 31 de Dezembro de 2016, assumindo o Município os custos inerentes a tal cessação;
- Caso até 31 de Dezembro de 2016 não se extingam os contratos de arrendamento não habitacional acima mencionados, a CEMG e a Lusitânia, ou quem lhes suceder, promoverão a expensas suas a cessação do contrato de arrendamento do Restaurante Gondola, ficando o Município obrigado ao respectivo ressarcimento, preferencialmente por dedução aos valores por aquelas entidades devidos a título de compensação urbanística;
- Caso o Município venha a aprovar, em sede de licenciamento e a pedido da CEMG e/ou da Lusitânia, ou de quem lhes suceder, um aumento de edificabilidade para a parcela de terreno transmitida no âmbito da operação de permuta, haverá, pelo melhor aproveitamento, o direito do Município receber a correspondente compensação, apurada por aplicação do valor unitário/m² de área de construção acima e abaixo do solo fixada, actualizado por aplicação do Índice de Preços no Consumidor, com exclusão de habitação, para o continente disponível à data da emissão da respectiva licença.



TL

3. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

As forças políticas representadas na 1.^a Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos e, bem assim, o Deputado Municipal Relator reservam as suas opiniões e o seu sentido de voto para o plenário da Assembleia Municipal onde será debatida e votada a Proposta.

4. CONCLUSÕES

Nos termos das disposições conjugadas da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e da alínea i) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da AML para o mandato 2013-2017, compete à AML autorizar a CML a alienar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes o RMMG [ou seja, de valor superior a € 505.000,00], bem como fixar as respectivas condições gerais.

As Grandes Opções do Plano 2014/2017, aprovadas pela Deliberação n.º 104/AML/2013, de 16 de Dezembro¹¹, determinam que a requalificação da Praça de Espanha se integra num dos três eixos prioritários de intervenção de reabilitação do espaço público [Eixo Histórico], bem como estabelecem o compromisso de se proceder ao reordenamento da intersecção daquela artéria com a Avenida Calouste Gulbenkian.

A prossecução destas medidas de reorganização da rede viária e das demais infra-estruturas existentes tem como objectivo principal a criação de condições para a instalação de actividades económicas naquela zona da Cidade.

¹¹ Publicada no 3.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1035, de 19 de Dezembro de 2013.



Ora, o acordo vertido no contrato de permuta submetido à AML, para efeitos de autorização, resolve em pré-contencioso uma situação que se arrasta há mais de 25 anos – situação esta lesiva para a Cidade em termos urbanísticos e para os interesses patrimoniais da CEMG e da Lusitânia¹² –, porquanto, por um lado, permite aos particulares a concretização dos seus direitos de construção e, por outro, viabiliza uma operação urbanística de exclusiva iniciativa municipal para a reformulação da Praça de Espanha.

Acresce que o Município receberá € 11.988.792,00 na data da celebração do contrato de permuta, o que contribuirá para a rentabilização e valorização dos activos imobiliários municipais que tem vindo a ser prosseguida pela CML.

Recomenda-se, por fim, que a execução da Proposta seja acompanhada pela AML através da 1.ª Comissão Permanente - Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, promovendo esta as diligências que considere pertinentes e necessárias ao seu acompanhamento e fiscalização.

A apreciação da Proposta cumpriu o prazo fixado pela Presidente da AML ao abrigo do disposto no artigo 75.º do Regimento para a emissão de parecer [data limite era o dia 1 de Dezembro de 2014].

Face a tudo quanto fica exposto, imperioso se torna concluir que a Proposta sobre a qual incidiu o presente parecer está em condições de ser debatida e votada em plenário da AML.

5. ANEXOS

O Deputado Municipal Relator considerou desnecessária a junção ao presente parecer de elementos documentais, nem tal foi solicitado pelos demais Deputados e Grupos Municipais.

¹² Reitera-se que a CEMG e a Lusitânia estão impedidas há mais de 25 anos de executar as operações urbanísticas tendentes à construção de edifícios nas suas parcelas de terreno, não existindo condições para chegar a acordo com os proprietários privados das parcelas de terreno abrangidas pela Unidade de Execução da Praça de Espanha, de modo a executar a curto/médio prazo a respectiva operação urbanística.



Este parecer foi aprovado por unanimidade

Lisboa, 28 de Novembro de 2014.

A Presidente da 1.^a Comissão,

Irene Lopes

O Deputado Relator,

Rui Paulo Figueiredo