

1.ª Comissão Permanente
Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos

Parecer

Relativo à Proposta n.º 328/2016 – “Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a aquisição pelo Município do imóvel sito no Largo de São Julião n.ºs 15 a 19, tornejando para a Calçada de São Francisco n.º 8, por exercício do direito legal de preferência.”.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____

ENT. 2216/3G/DAOSM/GAAM/2016

DATA 11/07/2016

Encida Lima

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 328/2016¹, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, do Urbanismo, da Reabilitação Urbana, do Espaço Público, do Património e das Obras Municipais, e aprovada por 16 votos a favor (8PS, 3Ind., 3PPD/PSD e 2PCP) e 1 abstenção (CDS/PP), na reunião extraordinária da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 29 de junho de 2016, submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) o seguinte²:

1. A autorização para o exercício do direito legal de preferência relativamente à transmissão entre particulares de um prédio sito no Largo de São Julião n.º 15 a 19, tornejando para a Calçada de São Francisco n.º 8, ao abrigo do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e da Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e legislação complementar;
2. A aquisição do prédio sito no Largo de São Julião n.º 15 a 19, tornejando para a Calçada de São Francisco n.º 8, decorrente do exercício legal de preferência mencionado no ponto anterior, à Sociedade de Residências Baixa Charm, S.A., ou a quem provar pertencer-lhe, com a área de 390,00 m², descrito em sede de registo predial sob o n.º 61 da freguesia de São Julião e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2901 da freguesia de Santa Maria Maior, identificado a cor amarela na Planta n.º 16/068/DMGP e pelo valor total de 4.150.000,00 € (quatro milhões, cento e cinquenta mil euros) (cf. **Anexos III e IV**);

CONFRONTAÇÕES:

Norte – Calçada de São Francisco

Sul – Largo de São Julião

Nascente – Prédio n.º 20 a 23 do Largo de São Julião

Poente – Calçada de São Francisco n.º 6

¹ Doravante designada apenas por Proposta.

² Nos termos e ao abrigo do disposto nas disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho da Presidente da AML, Helena Roseta, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, a fim de ser apreciada e, consequentemente, emitido parecer até 18 de julho de 2016, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2013-2017³.

2. CONSIDERANDOS

Na sequência da reestruturação dos serviços municipais aprovada pela Deliberação n.º 107/AML/2015, de 28 de abril, tendo em vista a necessidade de racionalizar os meios e adequar a sua localização às necessidades operacionais, foi tomada a decisão estratégica de agrupar os Serviços da Câmara Municipal de Lisboa em três polos já existentes: Praça do Município, Campo Grande e Olivais.

É conhecido o interesse Municipal em transformar a Praça do Município e zonas adjacentes no principal polo concentrador de serviços camarários, recuperando a propriedade municipal existente e adquirindo as propriedades particulares.

No passado dia 6 de junho foram publicados no *site* Casa Pronta, através de Anúncios Casa Pronta, um pedido de pronúncia do Município quanto ao eventual interesse em vir a exercer o direito de preferência na alienação do prédio sito no Largo de São Julião, n.ºs 15 a 19, tornejando para a Calçada de São Francisco, n.º 8, pelo valor de 4.150.000,00 € (quatro milhões, cento e cinquenta mil euros) (cf. Anexo I)⁴.

Este prédio, sito no Largo de São Julião, n.ºs 15 a 19, tornejando para a Calçada de São Francisco, n.º 8, é fundamental para a prossecução do interesse público, pois acrescenta capacidade de instalação dos serviços municipais.

³ 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.

⁴ Ao abrigo do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e na Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e legislação complementar.

O valor comunicado para a totalidade das 7 frações que compõem o mencionado prédio particular (4.150.000,00 €) é ajustado para a zona e para o estado de conservação do imóvel.

Foram solicitadas três avaliações externas e foi realizada uma avaliação interna pelo Núcleo de Avaliadores da Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP), com grande proximidade de valores (cf. **Anexo II**).

Não obstante o preço apresentado ser ligeiramente superior ao das avaliações (que se aproximam dos 4 milhões), a tendência do mercado naquela zona reflete uma forte inflação dos preços, pelo que existe aqui um custo de oportunidade, pois com esta aquisição o Município ficará proprietário de quase todos os prédios da Praça do Município e do Largo de S. Julião.

Trata-se de uma oportunidade única para adquirir um imóvel que o Município sempre pretendeu obter e que é de capital importância para a concretização da estratégia de concentração na Praça do Município de parte significativa dos serviços municipais.

Estão plenamente preenchidos os pressupostos de utilidade pública e prossecução do interesse público que subjazem ao direito de preferência legalmente atribuído ao Município, sendo certo que a não exercer tal direito se poderia exatamente obter efeito inverso.

Atento o prazo legal de 10 dias para exercício do direito de preferência e o facto de o promitente vendedor comunicar a realização da escritura de compra e venda para o início do próximo mês de setembro de 2016, justifica-se a maior urgência na tomada de decisão.

No que respeita às condições do acordo, o imóvel será entregue livre de ónus ou encargos e completamente desocupado de pessoas e bens, sem qualquer encargo quanto a eventuais contratos de arrendamento.

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, a Deputada Municipal Relatora 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

Ao abrigo da lei, a Câmara Municipal de Lisboa tem direito de preferência na aquisição de alguns imóveis, caso em que os respetivos proprietários deverão solicitar à CML que se pronuncie quanto a um eventual interesse em exercer esse direito.

Ora, como se infere da Proposta, trata-se de uma oportunidade ímpar para adquirir um imóvel fundamental para a concretização da estratégia de concentração na Praça do Município de parte significativa dos serviços municipais (que implica não só recuperar a propriedade municipal existente, como também adquirir algumas propriedades particulares contíguas).

Tal aquisição permitirá ao Município concretizar o objetivo de ser proprietário de quase todos os imóveis na zona da Praça do Município, possibilitando a transferência de serviços camarários para esta zona da Cidade, o que por sua vez permite racionalizar custos e recursos e aumentar a qualidade e eficiência dos serviços.

Foram realizadas as necessárias avaliações de mercado do imóvel por parte de três empresas credenciadas e certificadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

As três avaliações externas apresentaram um elevado grau de convergência entre os valores apurados⁵, revelando, portanto, bastante consistência e resultando num valor médio de cerca de 3.914.000,00€ (três milhões, novecentos e catorze mil euros).

⁵ A divergência foi de apenas 1%.

A avaliação interna realizada pela DMGP, feita com recurso ao método comparativo de mercado, avaliou o imóvel em 4.025.000,00€ (quatro milhões e vinte e cinco mil euros), o que está em consonância com os valores praticados recentemente em edifícios na mesma zona. Segundo a *Estimativa de Valor* realizada pelo Núcleo de Avaliadores da DMGP, o facto de o preço pedido pelo imóvel ser ligeiramente superior ao das avaliações tem justificação pela acentuada valorização do imobiliário no último ano, que na zona histórica de Lisboa apresentou um crescimento de cerca de 25%.

Trata-se, de resto, de um imóvel com uma excelente localização, numa zona nobre da Cidade em que existe uma elevada procura de imóveis para reabilitação, razão para a taxa de crescimento média do valor do imobiliário ser superior à taxa de crescimento do imobiliário em geral.

Duas das empresas de avaliação externa apresentaram ainda um segundo cenário, contemplando um hipotético aumento de área de construção, através de um eventual nivelamento de cércas com os edifícios confinantes⁶, apresentando para o efeito um valor de mercado potencial, respetivamente, de 4.700.000,00€ e de 4.780.000,00€, como se verifica do Anexo II da Proposta. Neste segundo cenário de potencial aumento de área de construção, a DMGP avaliou o imóvel em 4.500.000,00€.

Pelo exposto, conclui-se que a Proposta sobre a qual incidiu o presente parecer está em condições de ser debatida e votada em plenário da AML, a quem compete, nos termos e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, a prática dos atos propostos.

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.

⁶ Caso futuramente haja lugar a uma alteração do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina.


5. ANEXOS

A Deputada Municipal Relatora considerou desnecessária a junção ao presente parecer de quaisquer elementos documentais, nem tal foi solicitado pelos demais Deputados e Grupos Municipais.

O presente parecer foi aprovado por unanimidade.

Lisboa, 11 de julho de 2016.

A Presidente da 1.^a Comissão
e Deputada Municipal Relatora,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Irene Lopes', with a stylized flourish underneath.

-Irene Lopes-