

1.ª Comissão Permanente

Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização

Parecer

Relativo à Proposta n.º 469/2018 – “Aprovar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal a alienação em hasta pública de dois lotes e duas parcelas de terreno para construção integrantes da Operação Integrada de Entrecampos.”

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT 869 AML 18

DATA 2018/07/23



1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 469/2018, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, do Urbanismo, do Património e das Obras Municipais, aprovada por maioria na reunião da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 19 de julho de 2018, com 10 votos a favor (6PS, 2Ind. e 2PPD/PSD), 4 votos contra (CDS/PP) e 3 abstenções (2PCP e 1BE), submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) o seguinte¹:

1. Autorizar a alienação em hasta pública das Parcelas A e C e dos Lotes B1 e B2, todas destinadas a construção e melhor identificadas nas Plantas n.ºs 18/025/DMGP, 18/026/DMGP, 18/027/DMGP e 18/028/DMGP (Anexo III), de acordo com as regras fixadas no Programa do Procedimento (Anexo I);

2. Aprovar os seguintes valores base de licitação:

- Parcela A - €46.100.000,00 (quarenta e seis milhões e cem mil euros);
- Parcela C - €27.900.000,00 (vinte e sete milhões e novecentos mil euros);
- Lote B1 - €47.300.000,00 (quarenta e sete milhões e trezentos mil euros);
- Lote B2 - €67.100.000,00 (sessenta e sete milhões e cem mil euros).

3. Aprovar as peças escritas e desenhadas da hasta pública, concretamente, Programa do Procedimento, Anexo I e respetivos anexos, que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos e que contêm os elementos essenciais do negócio jurídico a incluir obrigatoriamente no contrato de compra e venda;

4. Aprovar que a minuta dos contratos de compra e venda a celebrar entre o Município e os adjudicatários definitivos reproduzirão integralmente os termos e condições estabelecidos nas peças do procedimento, designadamente, todos os elementos essenciais do negócio jurídico, sem necessidade de ser tomada deliberação autónoma para o efeito;

5. Aprovar a constituição da Comissão da Hasta Pública, com a seguinte composição:

- Presidente da Comissão:

Dr. António Inácio Furtado (Diretor Municipal de Gestão Patrimonial)

¹ Ao abrigo das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na redação atual.

Vogais efetivos:

- Arqt.º Paulo Prazeres Pais (Diretor do Departamento de Planeamento da Direção Municipal de Urbanismo)
- Dra. Maria Teresa Felício (jurista da Direção Municipal de Gestão Patrimonial)

Vogais suplentes:

- Arqt.º Joana Pardal Monteiro (Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos da Direção Municipal de Urbanismo)
- Dra. Ana Gamboa (jurista da Direção Municipal de Gestão Patrimonial)

6. Delegar na Comissão da hasta pública, poderes para promover todos os atos previstos no Programa do Procedimento, incluindo a retificação de eventuais erros e omissões, prestação de esclarecimentos, por iniciativa própria ou a pedido dos interessados, prorrogação dos prazos de entrega de candidaturas, sempre que tal seja devido, adequação das regras e procedimentos de licitação em função das necessidades e da salvaguarda do interesse público, promoção da adjudicação provisória e proposta de adjudicação definitiva à entidade competente, e ainda verificação da conformidade do texto do contrato ao estabelecido nas peças do procedimento e nas Deliberações dos órgãos municipais competentes.

7. Condicionar o lançamento do(s) procedimento(s) de hasta pública à prévia aprovação pela Assembleia Municipal da Proposta n.º 420/2018 (Alterações dominiais no âmbito da OIE) e ao consequente registo do alvará de loteamento.

CONFRONTAÇÕES PARCELA A:

Norte: Prolongamento da Rua da Cruz Vermelha

Sul: Rua Cordeiro de Sousa

Poente: Avenida 5 de Outubro

Nascente: Avenida da República

CONFRONTAÇÕES PARCELA C:

Norte: Avenida Álvaro Pais

Sul: Caminho de Ferro

Poente: Rua Sousa Lopes

Nascente: Câmara Municipal de Lisboa

CONFRONTAÇÕES LOTE B1:

Norte: Câmara Municipal de Lisboa

Sul: Prolongamento da Rua da Cruz Vermelha

Poente: Avenida 5 de Outubro

Nascente: Avenida da República

CONFRONTAÇÕES LOTE B2:

Norte: Avenida das Forças Armadas e Prédio n.º 1 da Praça de Entrecampos

Sul: Câmara Municipal de Lisboa

Poente: Avenida 5 de Outubro

Nascente: Avenida da República

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho do Presidente em exercício da AML, Rui Paulo Figueiredo, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização, a fim de ser apreciada e emitido o respetivo parecer, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da Assembleia Municipal de Lisboa.

2. CONSIDERANDOS

Através das Propostas n.ºs 283/2018 e 284/2018, a Câmara aprovou em 17 de maio do corrente ano a abertura de um período de discussão pública das Orientações Estratégicas para a Operação Integrada de Entrecampos (OIE) e o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos, bem como a abertura de um período de discussão pública.

Entre 27 de maio e 27 de junho de 2018 decorreu o período de consulta pública da Unidade de Execução e do Loteamento Municipal que lhe está associado, com ampla divulgação e participação das diferentes entidades e dos cidadãos em geral, incluindo um debate temático aberto ao público entretanto promovido pela Assembleia Municipal de Lisboa.

Em reunião extraordinária realizada a 12 de julho do corrente ano a Câmara aprovou a Proposta n.º 419/2018, estabelecendo as Orientações Estratégicas para a OIE e a delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos (UEE), bem como a Proposta n.º 421/2018, com a aprovação da operação de Loteamento de Iniciativa Municipal, que constitui o Processo n.º 15/URB/2018.

Com vista a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso deste território foi definido um programa desenhado, designado de Projeto Urbano, em conformidade com o Plano Diretor

Municipal, que estabelece os principais parâmetros urbanísticos, designadamente a superfície de pavimento, a volumetria e a distribuição de usos dos novos edifícios a erigir, bem como o desenho urbano, a realização de todas as obras de urbanização e qualificação do espaço público.

As soluções apresentadas no âmbito da OIE acolheram as medidas previstas na Proposta 419-B/2018 do PSD, nomeadamente no que respeita: (i) ao alargamento do âmbito territorial à envolvente mais alargada dos terrenos da antiga Feira Popular, permitindo realocar usos e promover uma significativa área habitacional no loteamento da Av. das Forças Armadas; (ii) à realização da solução de desenho urbano da UEE pela Câmara Municipal de Lisboa, permitindo oferecer um Parque Urbano; (iii) à colocação em hasta pública de lotes mais pequenos e já com a edificabilidade definida, reduzindo o risco para os investidores e permitindo que possam partir diretamente para a edificação; (iv) ao reforço das soluções de estacionamento para moradores; (v) à aferição mais detalhada da dotação dos equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente nas áreas da saúde, da educação e do ensino superior, ou; (v) ao desenvolvimento de um estudo de gestão do tráfego nas Avenidas Novas, com vista a assegurar uma transição mais ponderada do uso do automóvel.

Na sequência da mesma Proposta, e em particular na UEE, a Câmara Municipal de Lisboa procurará: (i) assegurar a qualidade arquitetónica a desenvolver nos três lotes a colocar em hasta pública, bem como a harmonia da solução de conjunto; (ii) a criação de uma bacia de retenção para as águas pluviais na zona do Parque Urbano; (iii) dar prioridade aos estudos em curso de mapeamento dos cursos de águas subterrâneas da zona, para que possam ser considerados no desenvolvimento dos projetos de arquitetura; (iv) assegurar critérios para o estacionamento com vista a suprimir as carências hoje existentes para moradores e a servir adequadamente a utilização da zona comercial; (v) mitigar o impacto das obras junto dos comerciantes e moradores, e; (vi) impulsionar a implementação da UEE, dando de imediato início à construção do prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e do Parque Urbano.

Nesta operação integrada a Câmara Municipal ficará responsável pela realização das obras de urbanização, incluindo a abertura de um novo arruamento e a reabilitação dos existentes, pela criação de áreas verdes, pela construção e reabilitação das habitações de renda acessível, bem como pelos equipamentos sociais.

Da OIE resulta a criação nos terrenos da antiga Feira Popular de dois lotes de terreno para construção, designados por Lote B1 e Lote B2, bem como de duas parcelas de terreno para construção, designadas por Parcela A e Parcela B3, esta última destinada à construção no subsolo de um parque de estacionamento público e uma infraestrutura de apoio à logística urbana no piso -1.

A OIE prevê ainda uma outra parcela de terreno para construção, na Avenida Álvaro Pais, designada por Parcela C.

Estão rigorosamente definidas para todos os lotes e parcelas de terreno as condições urbanísticas a que fica sujeita a construção que sobre eles incida, conforme fichas de caracterização urbanística em anexo ao Programa do Procedimento.

De acordo com a proposta, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial tem acompanhado em permanência o comportamento do mercado imobiliário na cidade, tendo vasta informação recolhida e trabalhada quanto à zona de intervenção e envolvente, para os diferentes segmentos.

Isto permite fixar os termos e o momento mais adequado para a alienação dos lotes e parcelas de terreno para construção que integram a OIE e ter os dados necessários a uma tomada de decisão fundamentada para plena defesa do interesse público.

Foram solicitadas avaliações externas a 5 (cinco) empresas avaliadoras, devidamente credenciadas e certificadas pela CMVM, que partiram dos mesmos pressupostos urbanísticos e foram desenvolvidas numa lógica de melhor uso e máxima edificabilidade.

Tratando-se de uma operação de iniciativa municipal, em que a Câmara Municipal de Lisboa realizará as respetivas infraestruturas, os valores da TRIU serão para os lotes e parcelas devidos em sede licenciamento e não haverá lugar a compensações urbanísticas por parte dos particulares, nos exatos termos do que se estabelece no Programa do Procedimento (Anexo I da Proposta).

As avaliações realizadas apontam para um significativo grau de convergência entre os valores emitidos pelas 5 (cinco) diferentes entidades, revelando sólida consistência, pelo que se considerou

adequado fixar o valor base para alienação de cada um dos ativos imobiliários em razão da média aritmética arredondada das 5 (cinco) avaliações externas realizadas (Anexo II da Proposta).

A determinação do preço base de licitação para cada um dos lotes e parcelas de terreno a colocar em hasta pública deverá resultar da combinação de dois fatores, a saber, a plena salvaguarda do interesse público em situações em que eventualmente possa ser apresentada apenas uma proposta e, portanto, poder não haver lugar a subida de preço por via da licitação, e a criação de condições de efetiva concorrência em hasta pública, alargando o mais possível o leque de candidatos a licitar.

Os valores base de licitação funcionarão como um mínimo a que todo e qualquer candidato terá de obedecer para participar na licitação, deixando margem para que a concorrência efetivamente funcione em hasta pública e, por essa via, seja potenciado o valor final de venda.

Para total salvaguarda do interesse público, prevê-se no Programa do Procedimento uma cláusula de melhor aproveitamento que obrigará o adquirente, ou quem lhe suceda, a compensar o Município, caso no futuro venha a ter possibilidade de aumentar a superfície de pavimento, acima ou abaixo do solo, ou a beneficiar de mais-valia por eventual alteração de uso com melhor valor, nunca baixando a área prevista para habitação, no conjunto da OIE.

As peças do procedimento de hasta pública, correspondentes ao “Programa do Procedimento”, com os respetivos anexos, estabelecem todas as condições de alienação dos lotes e parcelas de terreno, bem como as regras e tramitação do ato público (Cfr. Anexo I da Proposta).

O Executivo Municipal ficará mandatado para determinar o melhor momento para a realização de cada uma destas hastas públicas e se as mesmas se realizarão num mesmo momento ou, ao invés, em diversos atos públicos, considerando o contexto económico e político, o comportamento do mercado imobiliário e as melhores condições para uma efetiva concorrência, conforme definido no Programa do Procedimento.

3. AUDIÇÕES NO ÂMBITO DA PRIMEIRA COMISSÃO PERMANENTE

A Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização reuniu no dia 20 de julho de 2018 para audição do Vereador Manuel Salgado sobre a presente Proposta, tendo sido também ouvido o Diretor Municipal de Gestão Patrimonial, António Furtado.

O Vereador fez uma breve apresentação da Proposta, referindo que a mesma respeita integralmente o projeto de Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa, estando os procedimentos da hasta pública enquadrados no futuro regulamento. Mencionou ainda aspetos relacionados com, designadamente, as condições urbanísticas estabelecidas para cada um dos lotes e parcelas a alienar, a superfície de pavimento e os prazos de execução e de licenciamento das obras.

O Diretor Municipal de Gestão Patrimonial fez de seguida um resumo dos aspetos mais relevantes da Proposta, mencionando, entre outros, o detalhe das Fichas Urbanísticas anexas ao Programa de Procedimento, com base nas quais foram solicitadas as avaliações imobiliárias (e em que constam todos os parâmetros urbanísticos e condições a que fica sujeita a construção) e a questão das cedências, compensações e TRIU.

De seguida, o Vereador e o Diretor Municipal responderam às questões que lhes foram colocadas pelos Deputados Municipais, nomeadamente relacionadas com a TRIU e com os usos previstos para os lotes e parcelas a alienar em hasta pública.

4. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DA RELATORA

As forças políticas representadas na 1ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização 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.

5. CONCLUSÕES

A Operação Integrada de Entrecampos, desde logo pela sua dimensão, representa uma evidente oportunidade para desenvolver urbanisticamente esta zona central de Lisboa, que abrange as freguesias das Avenidas Novas e de Alvalade, requalificando o espaço público, criando serviços, áreas comerciais e habitacionais, bem como equipamentos.

As alienações em hasta pública que ora se propõem são, portanto, de grande importância, pois a sua concretização é necessária para realizar tal requalificação e revitalização.

Foram solicitadas avaliações externas a cinco empresas avaliadoras, devidamente credenciadas e certificadas pela CMVM, que produziram cada uma delas um relatório autónomo para cada um dos lotes e parcelas de terreno. As avaliações realizadas apontam para um significativo grau de convergência entre os valores emitidos pelas cinco diferentes entidades, revelando uma sólida consistência, conforme Anexo II da Proposta.

Como se pode verificar da “Justificação de Valor” que faz parte integrante da Proposta, foi feita uma apreciação interna detalhada das avaliações produzidas pelas várias entidades externas, em que se referem as especificações técnicas, parâmetros urbanísticos e pressupostos que foram necessariamente tidos em conta nas avaliações, bem como os parâmetros de cálculo e as conclusões a retirar das mesmas.

Perante a consistente convergência existente, considerou-se adequado fixar o valor base para alienação de cada um dos ativos imobiliários em razão da média aritmética arredondada das cinco avaliações externas realizadas, nos termos da referida Justificação de Valor.

O preço base de alienação dos “Activos”, apresentado no Anexo I da proposta, foi determinado tendo em consideração os usos e a superfície de pavimento definidas para cada um dos lotes ou parcelas de terreno, de acordo com os instrumentos de gestão territorial em vigor, Unidade de Execução e Loteamento Municipal, aprovados pelas Deliberações da Câmara Municipal de Lisboa n.ºs 419/2018 e 421/2018, de 12 de julho de 2018, conforme expresso nas Fichas de Caracterização Urbanística, constantes como anexo II do Programa de Procedimento.

Nas Fichas de Caracterização Urbanística são ainda estabelecidas metas de sustentabilidade ambiental para cada uma das construções a efetuar.

O Programa de Procedimento prevê que, se no futuro, por circunstâncias hoje imprevisíveis, houver lugar a aumento da superfície de pavimento ou alteração de uso de comércio e serviços para habitação, haverá lugar a ressarcimento ao Município, a título de compensação por melhor aproveitamento e correção do preço contratual.

No que concerne ao licenciamento da posterior construção a realizar nos lotes e parcelas, todas as avaliações foram desenvolvidas numa lógica de melhor uso e máxima edificabilidade, tendo sido previamente obtidos pelo Município pareceres favoráveis das entidades externas que, nos termos da lei, deveriam emitir parecer obrigatório, bem como pareceres prévios dos serviços municipais competentes. Foram também realizados pelo Município Estudos de Tráfego e Sondagens Geotécnicas, estando estes elementos anexos às fichas de caracterização urbanística.

Por todo o 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, 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 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a prática dos atos propostos.

6. ANEXOS

A Deputada Municipal Relatora considerou necessária a junção ao presente parecer do seguinte anexo:

Anexo I - Apresentação facultada pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial, na reunião da Primeira Comissão de 20 de julho de 2018.

O presente parecer foi aprovado por Unanimidade.

Lisboa, 23 de julho de 2018.

A Presidente da 1.ª Comissão
e Deputada Municipal Relatora



-Irene Lopes-