

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____ / _____
ENT 1472 AML 2019
DATA 06/05/2019
Envidalima



[Handwritten signature]

1.ª Comissão Permanente

Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização

Parecer

Relativo à Proposta n.º 157/2019– “Aprovar o reenvio à Assembleia Municipal, para aprovação, da Proposta n.º 333/2017, relativa à alienação de seis parcelas de terreno municipais, sitas na Rua Bartolomeu Dias, Rua Dom Lourenço de Almeida e Rua Martins Barata, à SKTO - SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE SERVICES IMMO, S.A., no âmbito do Processo n.º 872/EDI/2015, aprovada em Reunião de Câmara de 22 de Junho de 2017”.

1. NOTA INTRODUTÓRIA

No anterior mandato, foi aprovada pela CML, em 22 de junho de 2017, a Proposta n.º 333/2017 – “*Submeter à Assembleia Municipal, a fim de ser, por esta, apreciada, a alienação de seis parcelas de terreno municipais, sitas na Rua Bartolomeu Dias, Rua Dom Lourenço de Almeida e Rua Martins Barata, à SKTO - SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE SERVICES IMMO, S.A., no âmbito do Processo n.º 872/EDI/2015*”.

No entanto, atenta a proximidade do final do mandato, não se mostrou materialmente possível a sua apreciação pela Assembleia Municipal e a emissão de parecer pela 1.ª Comissão Permanente.

Através da Proposta n.º 157/2019¹ foi aprovado o reenvio da Proposta n.º 333/2017 para apreciação pela Assembleia Municipal, considerando manterem-se hoje válidos os pressupostos que conduziram à sua aprovação em 22 de junho de 2017.

Através da Proposta n.º 333/2017², 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 9 votos a favor (7PS e 2Ind) e 6 votos contra (3PPD/PSD, 1 CDS/PP e 2PCP), na reunião da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 22 de junho de 2017, submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) o seguinte³:

1. A alienação de uma parcela de terreno municipal à SKTO - Société Industrielle Services IMMO, S.A., com a área de 400,00 m², a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 2927 da freguesia de Santa Maria de Belém, identificada com o n.º 6, a cor verde, na Planta n.º 17/016/DMGP, pelo valor total de 2.553.000,00€ (dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil euros) (Anexos I e VIII).

¹ Aprovada na reunião da CML de 22 de março de 2019, por 8 votos a favor (6PS e 2Ind), 5 votos contra (2CDS/PP, 2PCP e 1BE) e 1 abstenção (PPD/PSD), na reunião de 22 de março de 2019.

² Doravante designada apenas por Proposta.

³ 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.

2. A alienação de cinco (5) parcelas de terreno municipais à SKTO - Société Industrielle Services IMMO, S.A., sob a forma de complemento de lote, com a área total 258,74 m², sitas à Rua Bartolomeu Dias, Rua Dom Lourenço de Almeida e Rua Martins Barata, abaixo discriminadas e identificadas com os n.º 1 a 5, a cor verde, na Planta n.º 17/016/DMGP, pelo valor total de 828.165,24€ (oitocentos e vinte oito mil, cento e sessenta e cinco euros), destinadas a complementar o futuro prédio particular a constituir pela anexação dos prédios descritos em sede de registo predial sob os n.ºs 1417, 1418 e 1419 todos da freguesia de Santa Maria de Belém (Anexos I, IX e X);

2.1 Parcela de terreno municipal com a área de 16,50 m², a desanexar do prédio descrito em sede de registo predial sob o n.º 2488 da freguesia de Santa Maria de Belém, identificada com o n.º 1 na Planta n.º 17/016/DMGP (Anexos I e VIII);

2.2 Parcela de terreno municipal com a área de 25,00 m², descrita em sede de registo predial sob o n.º 2068 da freguesia de Santa Maria de Belém, identificada com o n.º 2 na Planta n.º 17/016/DMGP (Anexos I e VIII);

2.3 Parcela de terreno municipal com a área de 10,00 m², descrita em sede de registo predial sob o n.º 2062 da freguesia de Santa Maria de Belém, identificada com o n.º 3 na Planta n.º 17/016/DMGP (Anexos I e VIII);

2.4 Parcela de terreno municipal com a área de 40,00 m², descrita em sede de registo predial sob o n.º 2063 da freguesia de Santa Maria de Belém, identificada com o n.º 4 na Planta n.º 17/016/DMGP (Anexos I e VIII);

2.5 Parcela de terreno municipal com a área de 167,24 m², descrita em sede de registo predial sob o n.º 2064 da freguesia de Santa Maria de Belém, identificada com o n.º 5 na Planta n.º 17/016/DMGP (Anexos I e VIII).

CONFRONTAÇÕES DAS PARCELAS A ALIENAR

Parcela 1 – 16,50 m²

Norte e Poente – Prédio particular

Sul – Rua Bartolomeu Dias

Nascente – Rua Dom Lourenço de Almeida

Parcela 2 – 25,00 m²

Norte – CML

DL

Sul e Poente - Prédio particular
Nascente – Rua Dom Lourenço de Almeida

Parcela 3 – 10,00 m2
Norte e Sul – CML
Nascente – Rua Dom Lourenço de Almeida
Poente - Prédio particular

Parcela 4 – 40,00 m2
Norte e Sul – CML
Nascente – Rua Dom Lourenço de Almeida
Poente - Prédio particular

Parcela 5 – 167,24 m2
Norte – CML e Prédio particular
Sul – CML
Nascente – Rua Dom Lourenço de Almeida
Poente - Prédio particular

Parcela 6 – 400,00 m2
Norte – Rua Martins Barata
Sul – Prédio particular e CML
Nascente – Rua Dom Lourenço de Almeida
Poente – Prédio particular

Tendo a Proposta nº 157/2019 sido remetida, por despacho do Presidente da AML em exercício, Rui Paulo Figueiredo, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização, a fim de ser apreciada e emitido parecer sobre a mesma e conseqüentemente, sobre a Proposta nº 333/2017, cumpre proceder à

emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2017-2021⁴.

2. CONSIDERANDOS

A Proposta n.º 333/2017 está relacionada com o processo camarário n.º 872/EDI/2015, através do qual foi apresentado por SKTO - Société Industrielle Services IMMO, S.A, um pedido de informa o prévia para constru o de um edifício destinado a comércio e habita o, num terreno sito no quarteirão da Rua Bartolomeu Dias, Rua Dom Lourenço de Almeida e Rua Martins Barata, freguesia de Belém.

A opera o urbanística proposta no referido PIP consiste na constru o de um edifício em duas fases, que apenas podem ser executadas mediante a ocupa o de terrenos municipais, confinantes com a propriedade particular.

Para concretiza o da primeira fase da opera o urbanística são necessárias seis parcelas de terreno municipais, com uma área total de terreno de 658,74 m², e para a segunda fase são necessárias duas parcelas de terrenos municipais, com uma área total de terreno de 475,65 m².

Foi entendimento da Dire o Municipal de Urbanismo (DMU)⁵ que a soluço apresentada através do Processo n.º 872/EDI/2015, e conseqentemente a aliena o das parcelas propriedade municipal, eram condi o fundamental para o desenvolvimento do estudo urbano do local e para a concretiza o do desenho urbanístico que melhor serve o interesse público e municipal (cfr. Anexo III da Proposta).

⁴ Aprovado pela Delibera o n.º 310/AML/2018, de 12 de julho, e publicado no 2.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1274, de 19 de julho de 2018.

⁵ Cfr. informa es n.º 34031/INF/DEPPLE/GESTURBE/2016 e 51653/INF/DEPPLE/GESTURBE/2016, e respetivos despachos.

Assim, o PIP foi homologado favoravelmente pela CML⁶ com a condição de aquisição de terrenos municipais, pois foi considerado que tal permitia um melhor remate de quarteirão, considerando a lógica morfológica resultante de estudo urbanístico municipal anteriormente existente (cfr. Anexo IV da Proposta).

Segundo informação prestada pela Direção Municipal de Urbanismo, as parcelas n.º 1, 2, 3, 4 e 5, não possuem edificabilidade autónoma, encontrando-se, assim, cumpridas as condições para a sua alienação em complemento de lote através da aplicação do Regulamento Municipal de Alienação em Complemento de Lote (RMACL)⁷.

Por aplicação das regras do RMACL foi calculado para as cinco parcelas municipais envolvidas na 1ª fase da Operação Urbanística o valor total de alienação de 828.165,00€ (oitocentos e vinte oito, cento e sessenta e cinco euros), conforme justificação de valor que faz parte integrante da presente proposta.

Em relação à parcela n.º 6, concluíram os serviços da CML que a mesma, pela sua configuração e dimensão, teria em abstrato edificabilidade autónoma, mas, quando inserida na operação urbanística aprovada, se justifica que em concreto a não tenha, sob pena de comprometer a solução que melhor serve o interesse municipal.

Por esse motivo, justifica-se a alienação ao particular da referida parcela, tendo por base um critério de valorização da propriedade municipal que resulte de critérios de mercado.

A análise realizada pelo Departamento de Projetos Estruturantes da Direção Municipal de Urbanismo concluiu que, num cenário de venda autónoma da parcela n.º 6, deve considerar-se um total de 2.467,00 m², referente a uma área de construção de 7 pisos, mais 1 piso recuado⁸.

Foram solicitadas pelo Município duas avaliações por entidades externas, credenciadas pela CMVV, a RIGHT VALUE e ENGIVALOR, que estimaram, respetivamente as quantias de

⁶ Através da Proposta n.º 637/2016, aprovada em 24 de novembro de 2016.

⁷ Publicado no 5.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 781, Suplemento n.º 5 - Deliberação n.º 4/AM/2009.

⁸ Informação n.º 15818/INF/DPEDI/GESTURBE/2017, de 29 de março de 2017, junta como Anexo V da Proposta.

2.706.000,00 € (dois milhões, setecentos e seis mil euros), e 2.400.000,00 € (dois milhões e quatrocentos mil euros) (cfr. Anexos VI e VII da Proposta).

O intervalo entre as duas avaliações é inferior a 20%, logo dentro da margem de segurança e fiabilidade, termos em que deverá ser seguida a metodologia utilizada nestes casos, a saber, a média aritmética das duas avaliações externas, resultando, assim, a quantia de 2.553.000,00 € (dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil euros).

De acordo com a Proposta, o valor assim determinado adequa-se no presente ao justo valor de uma alienação do terreno pelo Município num contexto de mercado, assim acautelando devidamente o interesse municipal.

O requerente concordou com as condições e valor da alienação das parcelas municipais, sendo sua intenção formalizar a aquisição das duas parcelas municipais envolvidas na 2ª fase da Operação Urbanística após a conclusão da 1ª fase

A presente alienação respeita o disposto no n.º 7 do artigo 96.º do futuro Regulamento de Património.

3. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DA RELATORA

As forças políticas representadas na 1.ª 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.

4. CONCLUSÕES

Segundo decorre da Proposta nº 333/2017 e das várias informações técnicas dos serviços municipais constantes como anexos, para ser possível realizar a operação urbanística de

edificação pretendida e, concomitantemente, acautelar a solução que melhor serve o interesse público (assegurando a melhor solução urbanística de remate de quarteirão e preservando a morfologia do local), é necessária a aquisição pela requerente de algumas parcelas de terreno municipais.

Cinco das referidas parcelas não têm edificabilidade autónoma, pelo que estão em condições de ser alienadas em complemento de lote, tendo o seu valor de venda sido calculado com base no Regulamento Municipal de Alienação em Complemento de Lote.

No que respeita à sexta parcela, uma vez que tem edificabilidade autónoma, o seu valor foi calculado com base em critérios de mercado, tendo em conta uma análise urbanística realizada para o efeito pelo Departamento de Projetos Estruturantes da Direção Municipal de Urbanismo (área de construção de 7 pisos, mais 1 piso recuado, num total de 2.467,00 m²).

Assim, para esta parcela foram realizadas avaliações por duas entidades externas credenciadas pela CMVM, cujo intervalo de valores foi inferior a 20%, tendo por isso sido adotado o método da média aritmética entre as duas.

Da metodologia e regulamentos aplicáveis resulta um valor global de 3.381.165,24€ para o conjunto das seis parcelas municipais a alienar.

Nos termos das condições de acordo que fazem parte integrante da Proposta, as parcelas a alienar destinam-se exclusivamente à concretização da operação urbanística aprovada através do processo n.º 872/EDI/2015, e qualquer melhor aproveitamento dado no futuro às parcelas municipais alienadas, em virtude do aumento de área de construção, ficará sujeito ao pagamento de mais-valias (que serão calculadas com base em novas avaliações de mercado caso o melhor aproveitamento decorra de alteração de uso).

De acordo com a Proposta, esta alienação respeita o futuro Regulamento de Património.

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.

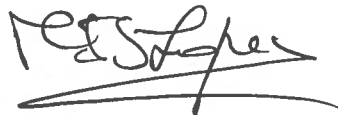
5. ANEXOS

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, 6 de maio de 2019.

A Deputada Municipal Relatora,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Irene Lopes', with a long horizontal stroke underneath.

-Irene Lopes-