

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

Parecer

Relativo à Proposta n.º 331/2019 – “Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a aquisição pelo Município do prédio sito na Rua Basílio Teles n.ºs 31 e 31 A, por exercício do direito legal de preferência”.

AML
ENT/1884/AML/19 07/06/2019 15:19:42

FLP.

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 331/2019¹, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, Urbanismo, Património e Obras Municipais, aprovada por 15 votos a favor (6PS, 2Ind., 4CDS/PP, 2PPD/PSD e 1BE) e 2 abstenções (PCP), na reunião da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 23 de maio de 2019, 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 do prédio sito na Rua Basílio Teles, n.ºs 31 e 31 A, 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 na Rua Basílio Teles, n.ºs 31 e 31 A, decorrente do exercício legal de preferência mencionado no ponto anterior, a Carlos Nunes da Costa Bica e Maria Amélia Dias Fernandes, na qualidade de cabeça de casal da herança de Manuel Nunes da Costa Bica, ou a quem provar pertencer-lhe, com a área de 331,68m² m2, descrito em sede de registo predial sob o n.º 2613 da freguesia de São Sebastião da Pedreira e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2685 da freguesia de Campolide, identificado a cor amarela na Planta n.º 19/019/DMGP, pelo valor total de €1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros), cf. Anexos V e VI;
3. Que a minuta do contrato de compra e venda corresponda às exatas condições fixadas na presente proposta, incluindo as condições de acordo que fazem parte integrante da mesma.

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 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 até 7 de junho de 2019, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2017-2021³.

2. CONSIDERANDOS

Através das Deliberações n.ºs 72/AML/2013 e 73/AML/2013, aprovadas pela AML em 2 de julho de 2013, foi aprovado o Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa e respetivo Regulamento.

Através da Deliberação n.º 629/CML/2018, a CML aprovou proceder à alteração daquele Plano de Pormenor, tendo ainda aprovado os Termos de Referência que fundamentam a oportunidade de alteração.

Tanto o Plano, na sua versão inicial, como os referidos Termos de Referência, vêm no essencial definir os parâmetros urbanísticos de quatro parcelas distintas, entre as quais a designada Parcela A, com uma área de 1.042,20 m², situada na Rua Basílio Teles.

Na Parcela A, o Plano prevê a demolição dos dois edifícios existentes (que se encontram “desfasados da qualificação como Centro Terciário Superior da Cidade que aquela área de Lisboa possui”), a construção de um novo edifício de uso habitacional⁴ que se desenvolverá “em ponte” sobre o novo arruamento projetado no Plano de Pormenor, com ónus de utilização pública à superfície e reestruturação da rede viária, designadamente a ligação da Rua Eduardo Malta à Rua Basílio Teles.

³ Aprovado pela Deliberação 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.

⁴ Com 10 pisos acima da cota da soleira e com uma superfície total de pavimento de 4.103 m².

Para a execução do previsto no Plano de Pormenor e nos Termos de Referência aprovados recentemente, torna-se necessário proceder à aquisição de dois prédios particulares.

Efetivamente, o prédio sito na Rua Basílio Teles, n.ºs 31 e 31 A é fundamental para garantir a ligação da Rua Eduardo Malta à Rua Basílio Teles (tal como hoje acontece a Norte com a Rua Delfim de Brito Guimarães).

Se a aquisição pelo Município não se concretizar neste momento, o novo adquirente poderá vir a desenvolver um projeto que inviabilize a abertura dessa ligação, impedindo o cumprimento do previsto no Plano de Pormenor e nos Termos de Referência da sua alteração.

Em 15 de março de 2019 deu entrada no sítio da internet da CML, através de Anúncio na 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 na Rua Basílio Teles, n.ºs 31 e 31 A, pelo valor de € 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil euros)⁵.

Face à necessidade de responder dentro do prazo legal para o exercício do direito de preferência, o montante declarado de transação foi analisado internamente pela DMGP, tendo-se concluído que se encontra alinhado com os valores praticados no mercado naquela zona da cidade, conforme justificação que faz parte integrante da presente proposta.

Foram entretanto solicitadas avaliações externas às entidades avaliadoras RICARDO AFONSO e RIGHTVALUE, ambas certificadas pela CMVM, cujos relatórios foram posteriormente juntos como Anexo III da Proposta.

Estão 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.

3. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DA RELATORA

⁵ Conforme 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.

IL

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

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.

Assim, em 15 de março de 2019, o Município foi chamado a pronunciar-se sobre o seu interesse em exercer direito de preferência quanto ao prédio sito na Rua Basílio Teles, n.º 31 e 31 A.

Como resulta da Proposta, este prédio é necessário para viabilizar a ligação da Rua Eduardo Malta à Rua Basílio Teles e assim conseguir concretizar o PP da Avenida José Malhoa e Termos de Referência da sua alteração, pelo que o Município tem interesse na sua aquisição.

Face ao curto prazo disponível para exercer o direito legal de preferência, foi realizada uma estimativa de valor interna pelos serviços da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, posteriormente confirmada através de duas avaliações realizadas por entidades externas independentes e certificadas pela CMVM.

A avaliação interna realizada pelos serviços concluiu que, embora se trate da aquisição de um imóvel que se destina a demolir, a mesma permitirá a execução da reestruturação viária daquela zona, considerando-se por isso razoável o investimento do Município, atento o valor de mercado praticado atualmente na zona, que será recuperado futuramente.

Os valores das duas avaliações externas são bastante convergentes (Rightvalue - 1.407.000,00€; Ricardo Afonso - 1.635.800,00€), o que lhes confere solidez, tendo sido estimado o valor final da propriedade em 1.520.000,00€, que corresponde à média aritmética das avaliações efetuadas.

Este valor é ligeiramente superior ao valor proposto de transação, pelo que se julga ser de considerar justificado o valor de investimento em causa.

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 pelo Presidente da AML em exercício, ao abrigo do disposto no artigo 75.º do Regimento para a emissão de parecer.

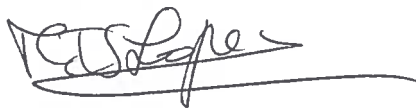
5. ANEXOS

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, 7 de junho de 2019.

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



-Irene Lopes-