



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

PARECER

Relativo à Proposta Nº 764/2017: Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a constituição do direito de superfície a favor da TURCULTUR - Turismo e Cultura de Portugal, Lda., sobre o prédio municipal sito na Rua da Junqueira.

Nota Introdutória: Através da Proposta n.º 764/2017, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, do Urbanismo, do Património e das Obras Municipais, foi aprovada por maioria, com 12 votos a favor (6 PS, 2 Ind., 4 CDS/PP), 5 votos contra (2 PCP, 2 PPD/PSD, 1 BE), na reunião de Câmara do Município de Lisboa (CML) de 15 de Março de 2018, a seguinte proposta:

1. Constituir o direito de superfície a favor da TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda., sobre o prédio municipal sito na Rua da Junqueira, descrito em sede de registo predial sob o n.º 2058 da freguesia de Santa Maria de Belém, com a área de 668,00 m², identificado a tracejado azul na Planta n.º 17/057/DMGP, pelo prazo de 50 anos, contados a partir da data da outorga da escritura, mediante o pagamento, a título de preço, do valor de 925.000,00 € (novecentos e vinte e cinco mil euros), a ser liquidado através de uma prestação anual de 24.409,16 € (vinte e quatro mil, quatrocentos e nove euros e dezasseis cêntimos), actualizada anualmente por aplicação do índice de preços no consumidor sem habitação, para o território continental e ao qual se atribui apenas para efeitos de escritura o montante de 24.409,16 € correspondente ao valor da primeira prestação anual (**Anexos V e VI da proposta em apreço**);
2. Aprovar que a minuta do contrato de constituição do direito de superfície corresponda às exactas condições fixadas na presente proposta, incluindo as condições de acordo que fazem parte integrante da mesma.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho da Presidente da AML, Helena Roseta, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização, a fim de ser apreciada e, conseqüentemente, emitido parecer até 20 de Abril de 2018, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AM

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT 1295/SG/DAOSM/GAAM/ 18

DATA 11 / 04 / 2018

J. M. RITA



Considerandos da Proposta Nº 764/2017


- a) A TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda., entidade privada, doravante designada por TURCULTUR, solicitou ao Município a cedência de um terreno em direito de superfície, onde pretenderá construir e desenvolver um projecto que designou provisoriamente de “Museu do Terramoto” (“*Quake*”);
- b) O Museu do Terramoto, sendo um projecto temático, pretende proporcionar aos seus visitantes três componentes distintas mas complementares: ciência, história e entretenimento, assumindo que o terramoto de 1 de Novembro de 1755 foi a maior catástrofe natural que aconteceu em Portugal, marcando definitivamente a história da capital;
- c) Os promotores do Museu do Terramoto prevêem a realização de actividades pedagógicas, de formação específica na área da protecção civil relacionada com este tipo de fenómenos naturais, alertando os visitantes, nacionais e estrangeiros, para os terramotos e para os cuidados que os mesmos exigem;
- d) A SRU já apreciou o pedido de informação prévia, a que corresponde o Processo n.º 13LO/EDI/2017, para a construção de um novo edifício com vista à instalação do Museu do Terramoto na parcela de terreno municipal, sita na Rua da Junqueira, entre os n.ºs 309 e 311A, que obteve homologação favorável (**Anexo I da proposta em apreço**);
- e) O Município de Lisboa é legítimo proprietário da referida parcela de terreno, sita na Rua da Junqueira, que reúne as condições necessárias à construção e instalação do Museu do Terramoto;
- f) A referida parcela de terreno encontra-se neste momento com cinco ocupações não habitacionais, de natureza precária, que terão de ser cessadas para que seja possível concretizar o projecto.
- g) Por essa razão, na data da outorga do contrato de constituição do direito de superfície, a parcela de terreno a ceder deverá estar devoluta de pessoas e bens e liberta de quaisquer ónus e/ou encargos, estando já em curso contactos com os ocupantes tendo em vista a consensualização das condições de saída do local;
- h) A parcela em causa não integra o regime de gestão condicionada previsto no futuro Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa e não está afectada ao cumprimento de outro programa municipal;
- i) A localização da parcela de terreno a ceder, enquadrada no quarteirão do novo Museu dos Coches, em Belém, será sem dúvida uma mais-valia para o desenvolvimento do projecto e mais um polo de atracção turístico de Lisboa e de promoção histórica da capital;
- j) Se encontram, no que estes aspectos dizem respeito, preenchidos os critérios e pressupostos plasmados no futuro Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa para a constituição de direito de superfície;
- k) Face ao estágio de desenvolvimento do processo urbanístico não se justifica avançar neste momento com a celebração de contrato promessa de constituição de direito de superfície, optando-se antes

por celebrar o contrato definitivo, subordinando o superficiário a prazos e demais condições muito precisas de desenvolvimento do seu projecto;

- l) Não obstante o relevante interesse público que o Museu do Terramoto apresenta, a natureza particular do superficiário e da actividade que pretende desenvolver, justifica que a valorização da propriedade municipal para determinação da renda superficiária seja feita por determinação do valor de mercado actual, podendo depois em razão das circunstâncias concretas da operação comercial vir, ou não, a ser concedida qualquer bonificação;
- m) A proposta de constituição do direito de superfície (Proposta n.º 764/2017) foi submetida à apreciação em reunião Plenária da Câmara Municipal no passado dia 18 de Janeiro;
- n) Em face dos vários pedidos de esclarecimentos suscitados durante a apreciação da proposta, foi decidido adiar a sua votação para uma próxima reunião do executivo municipal de modo a que fossem prestadas informações adicionais pela TURCULTUR;
- o) Através de carta datada de 31 de Janeiro a TURCULTUR apresentou mais elementos relativos ao projecto a desenvolver na parcela municipal, (**Anexos III e IV da proposta em apreço**), cumprindo-se, assim, o solicitado na referida reunião Plenária.

Justificação de Valor

- p) Foi realizada avaliação interna de mercado, pelo método comparativo e pelo método do valor residual, tendo-se apurado para o terreno em causa o valor de 1.850.000,00 € (um milhão, oitocentos e cinquenta mil euros), sobre o qual se aplicou o racional plasmado na Proposta n.º 96/92, para um prazo de 50 anos, assim se alcançando o valor do *cânon* superficiário de 925.000,00 € (novecentos e vinte cinco mil euros) (**Anexo II da proposta em apreço**);
- q) O que corresponde a uma renda anual de 24.409,16 € (vinte e quatro mil, quatrocentos e nove euros e dezasseis cêntimos), nos termos dos critérios e fundamentos constantes do Relatório de avaliação elaborado pela DMGP (**Anexo II da proposta em apreço**).
- r) O valor assim determinado já leva em conta a entrega do terreno pelo Município ao superficiário na condição de livre e desocupado de pessoas e bens, assumindo o superficiário todos os encargos com demolições e trabalhos de preparação do terreno;
- s) O montante anual de 24.409,16 €, para um prazo de 50 anos, corresponde a uma taxa interna de rentabilidade – anualizada - do activo imobiliário, na ordem dos 1,15%, calculada sobre o valor do Direito de Superfície. Este cálculo não reflecte a actualização da prestação anual, por aplicação do índice de preços do consumidor sem habitação.
- t) O montante anual de 24.409,16 €, para um prazo de 100 anos, corresponde a uma taxa interna de rentabilidade – anualizada - do activo imobiliário, na ordem dos 0.58%, calculada sobre o valor do terreno, segundo a avaliação interna de mercado. Este cálculo não



reflecte a actualização da prestação anual, por aplicação do índice de preços do consumidor sem habitação.

- u) A TURCULTUR já deu a sua anuência aos termos e condições de constituição do presente direito de superfície;
- v) A constituição do direito de superfície deve obedecer ao disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na redacção actual, devendo a Câmara, sempre que o valor dos imóveis envolvidos no negócio jurídico seja superior a 557.000,00 € (quinhentos e cinquenta e sete mil euros), correspondente a 1.000 (mil) vezes a remuneração mínima mensal garantida, obter a respectiva autorização da Assembleia Municipal, ficando, igualmente, sujeito a Visto prévio do Tribunal de Contas, que deverá apreciar a minuta do respectivo contrato;

Análise da Proposta

1. Objecto

- a) O direito de superfície a constituir a favor da TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda., incide sobre o prédio municipal sito na Rua da Junqueira, descrito em sede de registo predial sob o n.º 2058 da freguesia de Santa Maria de Belém, com a área de 668,00 m² e identificado a tracejado azul na Planta n.º 17/057/DMGP.
- b) Na data de celebração da escritura de constituição do direito de superfície o terreno será entregue ao superficiário livre de quaisquer ónus e encargos e com as construções completamente desocupadas de pessoas e bens.
- c) O direito de superfície a constituir destina-se, exclusivamente, à construção e instalação do Museu do Terramoto.
- d) Será da responsabilidade da superficiária a realização de todas as obras e trabalhos preparatórios necessários à construção do novo edifício, inclusive a demolição das construções actualmente existentes na propriedade cedida, cumprindo para o efeito com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- e) Considerando a possibilidade de existência de vestígios arqueológicos, a TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda. poderá ter de introduzir alterações ao projecto, na sequência das determinações que a esse propósito as entidades competentes poderão vir a emitir.
- f) No caso previsto no número anterior, e sem prejuízo das prorrogações de prazo que possa haver lugar, as alterações ao projecto não implicarão modificações nos presentes termos e condições, nomeadamente, nos encargos da superficiária, com excepção do disposto no número seguinte.
- g) Caso as alterações ao projecto decorrentes de eventuais vestígios arqueológicos impliquem a alteração da área de construção ou de outros parâmetros ponderados no cálculo do valor do direito superfície ou do valor de mercado do imóvel, o valor do direito de superfície deverá ser corrigido em conformidade, com efeitos desde a data de celebração do contrato de constituição da direito superfície.



2. Prazos e Condições de Prorrogação

- a) O direito de superfície é constituído pelo prazo de 50 anos, contados a partir da data da outorga da escritura de constituição do direito de superfície, prorrogável por acordo das partes até ao máximo de dois períodos subsequentes de 25 anos.
- b) A superficiária fica obrigada a realizar as obras de construção do novo edifício na parcela de terreno cedida em direito de superfície para acolhimento e prossecução do fim a que se destina, devendo iniciá-las no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de celebração da escritura de constituição.
- c) O Museu do Terramoto, a construir na parcela de terreno ora cedida em direito de superfície, deverá estar em funcionamento no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de celebração da escritura de constituição do direito de superfície.
- d) Caso exista motivo ponderoso que o justifique, designadamente em razão do plasmado nas alíneas e) e f) do ponto nº1, poderão os prazos referidos nos números anteriores ser prorrogados por prazo equivalente a metade da sua duração, mediante despacho do Vereador com competências delegadas em matéria de gestão patrimonial, ou por prazo superior, desde que devidamente autorizado pelos órgãos municipais competentes.
- e) Operada a extinção do direito de superfície por decurso do seu prazo inicial e eventuais prorrogações, ou por causa que seja imputável ao superficiário, o prédio com todas as benfeitorias reverterá para o Município de Lisboa, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem que lhe seja devida qualquer indemnização.

3. Preço

- a) A TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda. pagará ao Município, a título de renda superficiária, a prestação anual de 24.409,16 € (vinte e quatro mil, quatrocentos e nove euros e dezasseis cêntimos), actualizada anualmente por aplicação do índice de preços no consumidor sem habitação, para o território continental.
- b) A primeira das rendas superficiárias será devida no final do prazo estabelecido em 2.b) supra, ou na data que venha a ser fixada em eventual prorrogação.
- c) A pedido da superficiária poderá ser estabelecido um período de carência no pagamento da renda superficiária, que vigorará entre a data estabelecida no número anterior e a data de entrada em funcionamento do Museu do Terramoto, com as rendas devidas nesse período a serem diluídas nas rendas futuras até ao final do prazo do direito de superfície.
- d) Havendo lugar a período de carência, a superficiária prestará uma garantia bancária à primeira solicitação, no momento da celebração do contrato, a favor do Município de valor equivalente à prestação anual devida, válida até ao pagamento da primeira das rendas superficiárias, a qual será accionada caso as obras de construção

referidas no ponto 2b) não fiquem concluídas no prazo aí estabelecido.

- e) Sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, em caso de mora no pagamento da renda, o Município de Lisboa terá o direito de exigir o triplo do valor das rendas em dívida, aplicando-se a este propósito o estabelecido no futuro Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa, em fase final de aprovação.

4. Outros Encargos da Superficiária

- a) No âmbito geral, a TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda. obriga-se a:
- b) Requerer e instruir, a expensas suas, todos os pedidos necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes da constituição do direito de superfície;
- c) Assegurar a manutenção e os encargos de funcionamento do Museu do Terramoto, a construir na parcela de terreno objecto do direito de superfície, nomeadamente, os relacionados com o consumo de electricidade, água, gás e telecomunicações, bem como com limpeza ou quaisquer equipamentos de segurança;
- d) Manter todas as estruturas que utilize em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar todas as reparações necessárias e suportar os respectivos custos;
- e) Manter a vigilância que considere necessária nas suas instalações;
- f) Avisar imediatamente o Município de Lisboa sempre que tenha conhecimento de que algum perigo ou ameaça relativamente ao bem ou que terceiros se arrogam de direitos sobre a propriedade municipal objecto do direito de superfície ou equipamentos nelas erigidos;
- g) Permitir ao Município proceder à fiscalização periódica do bem para verificação das condições das respectivas instalações e do respectivo funcionamento;
- h) Contratar e manter um seguro que garanta o risco de incêndio e de destruição do bem por causas naturais ou acção humana.
- i) O Município de Lisboa e a superficiária poderão vir a celebrar um Acordo de Parceria, tendo em vista definir os termos e condições de um eventual futuro aproveitamento das valências do Museu do Terramoto em iniciativas municipais ou a futura integração de eventos e/ou formações a realizar no museu no âmbito da programação educativa e turística da Câmara Municipal de Lisboa.
- j) Verificada a prorrogativa prevista no número anterior deverá o Acordo de Parceria ser submetido a aprovação da Câmara Municipal de Lisboa, aí se reflectindo eventual bonificação na renda superficiária que possa vir a justificar-se em razão das contrapartidas dadas ao Município, sendo certo que o incumprimento pelo superficiário das condições de tal acordo, ainda que não seja bastante para resolução do contrato, determinará a imediata cessação da bonificação da renda superficiária que tenha vindo a ser concedida.



5. Transmissão ou Oneração do Direito de Superfície

- a) O direito de superfície é constituído *intuito personae* à TURCULTUR – Turismo e Cultura de Portugal, Lda. não podendo ser alienado sem autorização expressa por escrito do Município de Lisboa, que, nos termos do estabelecido no artigo 1535.º CC, gozará do direito de preferência, em ultimo lugar, na alienação de tal direito, por qualquer causa.
- b) Para efeitos do número anterior, fica desde já estabelecido que uma eventual alienação do direito de superfície ficará sempre condicionada ao cumprimento do objecto de tal direito, não podendo o valor da alienação ser superior ao valor ora calculado para o direito de superfície, actualizado pelo coeficiente de desvalorização da moeda.
- c) A superficiária não poderá onerar o direito de superfície sem a prévia aprovação pela Câmara, mediante pedido escrito devidamente fundamentado que venha apresentar ao Vereador com o pelouro do património.

6. Extinção do Direito de Superfície

- a) O direito de superfície extinguir-se-á por decurso do respectivo prazo, ou pela verificação das seguintes situações, com a consequente desocupação imediata do imóvel municipal e dos respectivos equipamentos aí construídos e instalados:
- b) A utilização do imóvel para fins diversos do objecto da cedência;
- c) O incumprimento, pela superficiária, de qualquer das obrigações emergentes do contrato de constituição do direito de superfície.
- d) Extinto o direito de superfície nos termos previstos no ponto anterior, a superficiária obriga-se entregar ao Município de Lisboa, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da ocorrência do facto que determinou a extinção de tal direito, o imóvel, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem que seja devido à superficiária qualquer indemnização.
- e) A extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo, importará também a extinção dos direitos reais de gozo ou de garantia que eventualmente tenham sido constituídos pela superficiária em benefício de terceiro, ainda que com autorização do Município.
- f) Verificada a extinção do direito de superfície, que não pelo decurso do prazo, fica a superficiária obrigada a comparecer na outorga do contrato que para o efeito tenha de ser celebrado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data em que para o efeito lhe seja dirigida comunicação escrita pelo Município de Lisboa, sendo que se o não fizer fica desde já expressamente reconhecido o direito à execução específica, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil.

7. Compromisso Arbitral



- a) A resolução de todo e qualquer litígio emergente da interpretação, aplicação ou execução de qualquer das cláusulas anteriores, fica sujeita a instância arbitral, não obstante as Partes não renunciarem ao direito de recurso previsto na Lei.
- b) Para efeitos do disposto no número anterior, o tribunal arbitral será constituído *ad hoc* da seguinte forma:
- c) Cada Parte nomeará um árbitro e estes dois árbitros acordarão sobre a nomeação de um terceiro árbitro, que presidirá;
- d) Os árbitros serão nomeados no prazo máximo de 15 dias a contar da data em que uma das Partes tenha notificado a outra da sua intenção de submeter o diferendo a um tribunal arbitral;
- e) O Presidente será nomeado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da nomeação dos restantes árbitros;
- f) Na ausência de acordo quanto à nomeação do Presidente, qualquer das partes poderá solicitar ao Presidente do Tribunal da Relação que proceda à respectiva nomeação;
- g) O tribunal arbitral determinará as suas regras de procedimento;
- h) O tribunal arbitral decide por maioria de votos e a sua decisão será definitiva e vinculativa;
- i) Cada Parte suportará os custos com o seu próprio árbitro e da sua representação no processo arbitral. Os custos relativos ao Presidente, bem como os demais custos, serão suportados em partes iguais por ambas as Partes.

Opinião das Forças Políticas e do Relator

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

Conclusões

A presente proposta, aprovada em reunião de Câmara, no passado dia 18 de Março do corrente ano, visa atribuir a favor de uma entidade – TURCULTUR, Lda. – a constituição de um Direito de Superfície – por 50 anos e a título oneroso – sobre um prédio municipal, sito na Rua da Junqueira.

A referida entidade – TURCULTUR – aí edificará um projecto, denominado de “Museu do Terramoto”.

Trata-se de um projecto comercial, que pretende proporcionar aos seus visitantes três experiências distintas. A saber: científica, histórica e de entretenimento.

Em acréscimo, os promotores comprometem-se a realizar actividades, de índole pedagógica, através de formações específicas nas áreas da protecção civil, nomeadamente no que aos terramotos diz respeito.

Importa realçar, que a constituição deste Direito, só será efectiva após a desocupação, por parte da Câmara, de cinco (5) pequenas sociedades comerciais que ocupam presentemente e de forma precária, o espaço (sublinhe-se o facto de não se tratar de habitação).

Todas as obras e trabalhos preparatórios, necessários à construção do novo edifício, decorrem por conta do Superficiário.

A eventual possibilidade, de existência de vestígios arqueológicos, está igualmente salvaguardada nos Termos e Condições do Direito de Superfície.

A Superficiária está obrigada a iniciar a construção no prazo de doze (12) meses, e de concluir a mesma, em vinte e quatro (24) meses.

A Câmara de Lisboa, receberá ainda uma renda anual, calculada de acordo com os valores de mercado para a zona.

Por fim, na Proposta é feita referência ao Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa, cujo processo de aprovação ainda não está concluído: mas, no considerando g), é referido que a parcela de terreno em causa não integra o regime de gestão condicionada previsto neste “futuro” Regulamento; de igual modo, no considerando j) é referido que se encontram preenchidos os critérios e pressupostos aí plasmados para a constituição do direito de superfície.

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 do n.º 3 do artigo 32º, da alínea a) do n.º 1 do artigo 42º, do n.º 1 e n.º 5 do artigo 47º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

O presente parecer foi aprovado por Unanimidade.

Lisboa, 11 de Abril de 2018.

A Presidente da 1.ª Comissão / O Deputado Municipal Relator

-Irene Lopes-

- Francisco Rodrigues dos Santos-