Relatório de Ponderação da Participação na Discussão Pública

Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa

ÍNDICE

1. Discussão Pública do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa
2. Consulta do Plano
3. Participação Pública
4. Análise das Participações
5. Alterações ao Plano

Relatório de Ponderação da Participação na Discussão Pública do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa

1. A Discussão Publica Do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa

A discussão pública do Plano de Pormenor da Av. José Malhoa iniciou-se após a publicação do Aviso n.º 6348/2011 no Diário da República n.º 46, 2ª série, de 7 de Março de 2011 e teve a duração de 22 dias.
Foi publicitado através de Edital afixado na Junta de Freguesia da área abrangida pelo plano, por dois Avisos publicados nos Jornais Diário Económico e Diário de Noticias e através do *site* de Urbanismo da CML, na Internet.
Foi apresentado em sessão pública, na junta de freguesia de Campolide, pelo autor, Sr. Arquitecto [redacted] e pelo Sr. Director do Urbanismo, Arquitecto [redacted]

2. A Consulta do Plano

O Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa esteve disponível para consulta pública nos seguintes locais:
- Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL), sita no Picoas Plaza, Rua Viriato 13-17
- Gabinete de Relações Públicas da Direcção Municipal de Gestão Urbanística, sita no Edifício Central da CML, Campo Grande 25, 3ºF
- Junta de Freguesia de Campolide, Rua de Campolide, 26-A

O Plano pôde, ainda, ser consultado através do *site* de Urbanismo da CML, na Internet.

3. Participação Pública

Registaram-se seis participações durante o período de discussão pública do Plano:

Três Participações foram provenientes do Gabinete do Sr. Vereador do Urbanismo Arq. Manuel Salgado, duas da junta de freguesia de Campolide e outra da DMGU-DARPAL.
O CIUL não recebeu qualquer participação.

Lista das participações

Participação1 - [redacted]
Participação 2
Participação 3 - [redacted]
Participação 4 - [redacted]
Participação 5 - [redacted]
Participação 6 - [redacted]

4. Análise das Participações

Foram analisadas todas as participações e será enviada respostas a todos os participantes independentemente da reclamação, observação, sugestão ou pedido de esclarecimento se encontrar dentro das situações previstas no ponto 5 do Artº 77 decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro, com a redacção actual.

5.Respostas às Participações

Participação1

1.1 Peças desenhadas desactualizadas

Apesar de poder existir algum edifício na área do plano cujo traçado se encontre desactualizado, essa questão em nada interfere com o rigor e objectivos a que o Plano se propõe.

As bases cartográficas utilizadas para a elaboração do Plano são as últimas que a CML dispõe, sendo que se encontra neste momento fase de elaboração e homologação a nova cartografia digital da cidade de Lisboa.

1.2 Uma melhor integração com as zonas limítrofes

Relativamente à integração e articulação da área do Plano com as envolventes e concretamente a questão da velocidade de circulação automóvel, lembramos que se encontra definida a velocidade de 50 km para a zona do Plano, fundamentada nos vários relatórios que compõem o Plano, e que se coaduna com a passagem a zona 30 como acontece na envolvente próxima, mais concretamente a Rua Ramalho Ortigão/Bairro azul.

A integração sugerida com o viaduto e o bairro está directamente relacionado com a requalificação do espaço Público que no ponto seguinte se trata e deverá ser objecto de atenção no âmbito de projectos a realizar posteriormente.

1.3 Requalificação do Espaço Urbano

A requalificação do Espaço Público é exactamente um dos principais objectivos do Plano, nomeadamente através de:

- Regularização e redefinição de alinhamentos dos passeios na Av. José Malhoa;
- Harmonização e reordenamento dos lugares de estacionamento existentes nesta via e no interior dos quarteirões com a Av. Columbano Bordalo Pinheiro;
- Criação de alinhamentos de árvores para maior "humanização" de passeios;
- Criação de separador central na Av. José Malhoa com inserção de um alinhamento de árvores para menor aridez desta via;
- Criação de percursos pedonais de ligação entre as vias principais, articulando-as com o interior dos quarteirões utilizando áreas verdes remanescentes do anterior Loteamento;
- Promoção da continuidade de percursos urbanos, resolvendo o impasse dos quarteirões e articulando-os com a Rua Ribeiro Teles;
- Ligação da Av. José Malhoa aos Jardins de Campolide/Corredor Verde através da proposta de criação de um novo e digno acesso.

Na exposição da [redacted] existem ainda sugestões de criação de acessos a vários equipamentos existentes na periferia do presente Plano, porém há que relembrar que a área afecta ao Plano é a que se encontra nele mesmo definida, e que qualquer outra intervenção estaria fora do seu âmbito.

Importa também aqui ressaltar que o âmbito do Plano tem como matriz a criação de regras para posteriores projectos concretizarem a um nível mais próprio e aprofundado. Sendo que não cabe neste instrumento de gestão territorial resolver os problemas de escala menor, pese embora a sua justificação.

Participação 2

A criação de ciclovias na área do Plano de Pormenor não faz parte dos objectivos do Plano, para além de se entender que a zona circundante possui já uma boa dotação dessa faixas, nomeadamente o recente espaço dedicado integrado no corredor verde de ligação do parque Eduardo VII a Monsanto. Por outro lado o carácter mais regrado do ponto de vista do trânsito e o melhoramento das condições de espaço público permitirão o uso da bicicleta de forma partilhada e com novas condições de segurança.

Participação 3

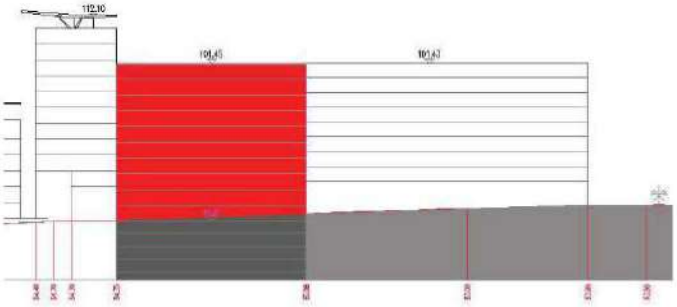
Em resposta à proposta de alterações apresentadas no âmbito da participação efectuada pelo [redacted], informamos:

- Condições de Edificabilidade

Consideram-se aceitáveis as condições de edificabilidade apresentadas na participação, excepto a proposta de aumento de dois pisos para as caves de estacionamento, uma vez que se considera que contraria os objectivos do Plano em promover a limitação de oferta de estacionamento para uso de transporte individual. No entanto, já no que diz respeito ao polígono de implantação que determina uma geometria de ocupação em cave mais regular, consideramos aceitável, o que representa um acréscimo de 60,00 m² em cada um nos cinco pisos previstos.

- Cotas da Laje e das Guardas

Verificou-se que no perfil apresentado (desenho nº8- Perfis) no âmbito do Plano Pormenor, a cota da laje do Lote B não corresponde ao nível do edifício pré-existente a Nascente. Assim, considera-se pertinente o nivelamento da cota dos edifícios conforme desenho abaixo representado.



- Cota de Soleira

Considera-se aceitável a alteração da cota de soleira do edifício para 64.20, uma vez que não traz implicações no nivelamento da cota acima referido.

- Área de Implantação

Conforme sugerido o "Limite da Área Máxima de Implantação" foi substituído por "Limite da implantação acima da cota de soleira".

Participação 4

O lote 1680 da Av. José Malhoa está inserido numa frente urbana de construção consolidada e as questões levantadas na participação não se enquadram no âmbito deste plano de pormenor, nem são comparáveis aos casos mencionados, uma vez que os dois lotes em questão não tinham qualquer tipo de concretização.

Participação 5

Algumas das sugestões apresentadas na participação do Dr. [redacted] encontram-se já incluídas neste Plano, nomeadamente o separador central arborizado, criação de alinhamentos arbóreos nos passeios e reordenamento dos estacionamentos na Av. José Malhoa (ver des. N.º 06 - Planta de Implantação), tal como a introdução de mobiliário urbano em articulação com pavimentos, iluminação pública e arborização.

A sugestão de aumento de lugares de estacionamento na Av. Columbano Bordalo Pinheiro está contra os objectivos do Plano em promover a limitação de oferta de estacionamento para uso de transporte individual. Consubstancia este objectivo a proximidade de interfaces de transportes, a consolidação urbana da edificação com a concentração de serviços e unidades hoteleiras. Assim, entende-se que esta sugestão não contribui para os objectivos que o Plano propõe alcançar.

Participação 6

As sugestões apresentadas no âmbito da participação são pertinentes e válidas nomeadamente a implantação do equipamento infantil. No entanto, apesar de não se enquadrar no âmbito deste instrumento de gestão territorial a resolução de problemas desta escala, a verdade é que também não o impede. A execução do Plano e os seus projectos de espaço Urbano é que definirão a localização de passadeiras, equipamento Urbano e eventualmente do equipamento infantil.

6. Alterações ao Plano

De forma a rectificar as questões que se apresentaram pertinentes no âmbito das participações públicas, foram introduzidas na versão final do Plano as seguintes alterações:

6.1 Peças Desenhadas

Desenho nº6 - Planta de Implantação Geral - Quadro Síntese dos parâmetros Urbanísticos

Desenho nº6,7,9,10.1,10.2,10.3.11,12 – alteração do Polígono de Implantação do Lote B

Desenho nº8 - Rectificação das cotas do Lote B e edifício contíguo; alteração da cota da soleira do Lote B para 64.20.

Desenho nº6,12 – Alteração de "Limite Máximo da Implantação" para "Limite da Implantação acima da Cota de Soleira"

Participação 1

[redacted]

Participação 2

Participação 3

[redacted]

Participação 4

[redacted]

Participação 5

[redacted]

Participação 6

[redacted]

140/[illegible]/2011
V. Ao Gabinete do Senhor Vereador Manuel Salgado
20110324

Gabinete Presidente

De: [redacted]

Enviado: terça-feira, 22 de Março de 2011 14:48

Para: [redacted]

Cc: [redacted].pt; ve[redacted]boa.pt; [redacted]m-lisboa.pt; ve[redacted]m-lisboa.pt; [redacted]; 'President[redacted]

Assunto: Participação Pública - Apresentação de Reclamações - Sugestões - Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa

Anexos: Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa - Reclamações - Sugestões 22.03.2011.pdf

Exmos. Senhores

Presidente da CML	Dr. António Costa
c.c.	
Vereador	Arq.[redacted]
Vereador	Prof[redacted]
Vereador	Dr. J[redacted]
Vereadora	Dr.ª[redacted]
Director Departamento	Arq[redacted]
Presidente J.F.S.S.Pedreira	Sr.[redacted]

CML
ENT/3327/GPCML/GAP/EQ-PR/11
23-03-2011 17:56:27

Ao abrigo do artigo 77º nº3 do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Participação Pública do **Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa**, [redacted] vem apresentar junto de V. Exa., em documento anexo, as nossas "Reclamações – Sugestões" relativas à referida Proposta de Plano, que solicitamos sejam consideradas.

Apresentamos a V. Exa. os nossos melhores cumprimentos,
Pela Comissão de Moradores

[redacted]
s[redacted]
Tlf:[redacted]
Tlm:[redacted]
B.I. :[redacted]

[redacted]
Tlf[redacted]
Tlm [redacted]
B.I.:[redacted]

Ao Sr. Arq. Eduardo Carpero, CDCIP, para pondorar com a equipa técnica do Plano e informar

[redacted]

3.3.2011

[redacted]
Director do D[redacted]mento do Planeamento [redacted]

Dpt. Paulo Paes
DPU
para devidos efeitos / resposta.

[redacted]
[redacted]abinete do Vereador Manuel Salgado
28 Março 2011

[redacted]

Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa

No âmbito da discussão pública sobre a Proposta do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa consultada no *site* da Câmara Municipal de Lisboa e também no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) referimos o seguinte:

1. Reclamações:

1.1 Peças desenhadas desactualizadas:

. Planta de Enquadramento:

Desenho 02 – desde 2009 que o Bairro Azul está classificado como Conjunto Urbano de Interesse Municipal: http://www.cm-lisboa.pt/?idc=42&idi=42654. No desenho 02 não está assinalado como tal;

. Planta da Situação Existente:

Desenho 03 – há edifícios já construídos e outros em construção que não estão representados; os Jardins de Campolide (Corredor Verde) também não estão representados, etc;

Desenho 03.1 – ortofotomapa muito desactualizado. Idem desenho 03;

. Planta de Ordenamento – Extracto PDM – Imóveis classificados e em vias de classificação

Desenho 05.3 – Idem desenho 02;

. Planta de Implantação Geral

Desenho 06 – Idem desenho 03;

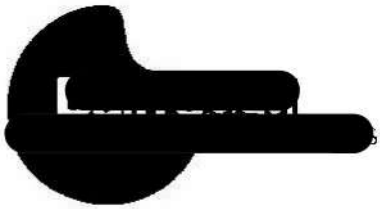
. Planta de Apresentação

Desenho 11 – Idem desenho 03

. Planta de Zonamento

Desenho 12 – Idem desenho 03

Assim: parece-nos essencial que o Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa seja elaborado tendo como base elementos perfeitamente actualizados.



1.2 Uma melhor integração com as Zonas Limítrofes

Nos Termos de Referência define-se que:

" (...) a elaboração do Plano agora proposto não compromete a estruturação urbana pretendida para a área envolvente, nem a respectiva coerência." (Termos de Referência - pag.3/9);

Tem como objectivo *(...) "Articular urbanisticamente a área com as malhas e espaços urbanos envolventes (...)".* (Termos de Referência - pag.6/9).

No limite a Sul da área de intervenção, o **Bairro Azul** (Rua Ramalho Ortigão) é um **Bairro Residencial Classificado como Conjunto Urbano de Interesse Municipal** e uma "Zona 30", ou seja, um Bairro que se pretende liberto do trânsito de atravessamento onde se dá, claramente, prioridade ao peão.

O Plano de Pormenor da Av. José Malhoa deve ter em conta essa realidade. Esta oportunidade deve ser aproveitada para promover uma melhor integração com as zonas limítrofes, nomeadamente com o Viaduto e a Rua Ramalho Ortigão/Bairro Azul, conforme vimos propondo desde 2002: http://ruadasideias.blogs.sapo.pt/4275.html.

1.3 Falta uma Aposta Decisiva na Requalificação do Espaço Público

Nos Termos de Referência refere-se também a necessidade de:

"Requalificar o Espaço Público existente; Definir ligações pedonais seguras aos equipamentos existentes na área envolvente do Plano (...); Melhorar a Acessibilidade Pedonal; Ordenar o Estacionamento à Superfície. (pág.7/9).

Estes objectivos não estão concretizados no presente Plano: os passeios ficam de igual dimensão (apesar de ser reconhecido no diagnóstico que são *"exíguos"*); a ilha central não é arborizada e é de dimensões mínimas; mantêm-se 2 x 2 largas vias de circulação em direcção ao Bairro Azul, contrariando o compromisso da CML, tantas vezes reafirmado, de que vão ser tomadas medidas para retirar o tráfego do centro da cidade.

[redacted]

Se se pretende, efectivamente, honrar esse compromisso – que nos parece essencial - e dado que neste eixo (e no eixo paralelo – Av. Columbano Bordalo Pinheiro) passam grandes fluxos de trânsito de/para o centro de Lisboa, o novo desenho urbano desta Avenida deverá contribuir, decisivamente, para inverter esta situação, introduzindo medidas de acalmia de tráfego e desincentivando a utilização do transporte individual.

Paralelamente, o Plano de Pormenor deve valorizar a importância deste eixo, do ponto de vista turístico e apostar numa requalificação efectiva e harmoniosa do espaço público.

A requalificação da Av. José Malhoa num eixo de lazer para os milhares de turistas que aqui se alojam (7 hotéis - cerca de 3.000 camas) será uma enorme mais-valia para Lisboa, para o Turismo de Lisboa e para os Lisboetas, designadamente para todos os que aqui habitam e trabalham.

2. Sugestões:

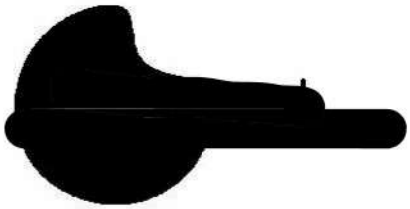
Proposta da [redacted]

2.1 Que esta Avenida seja valorizada e embelezada, por exemplo, através de um tratamento semelhante ao que foi dado à Alameda dos Oceanos, no Parque das Nações, com a introdução do elemento água, árvores, passeios largos, faixas de rodagem em menor número / menos largas e a criação de ligações pedonais cómodas e seguras aos equipamentos na área envolvente: Museu e Jardins da Fundação C. Gulbenkian, *El Corte Inglés*, Parque Eduardo VII, Mesquita Central de Lisboa, Clínica dos SAMS, Campus da Universidade Nova (está previsto o seu alargamento), Bancos Santander/Totta e Popular, Escola Marquesa de Alorna, etc..

Eventualmente, poderão ser criados percursos cicláveis para dar continuidade às redes existentes e futuras (Jardim Zoológico – Telheiras – Cidade Universitária);

2.2 Que sejam criados acessos mais cómodos e visíveis aos Jardins de Campolide/Corredor Verde, que se encontram "nas traseiras" da Av. José Malhoa e são desconhecidos da maioria da população. Existe apenas um acesso – através de uma escada precária - muito mal sinalizado. Quem vive, trabalha ou se aloja nos hotéis da Av. José Malhoa tem que poder aceder de forma directa a estes jardins.

Só assim será possível dar vida ao Jardim/Corredor Verde e tornar rentável, por exemplo, o quiosque que aí se encontra;



2.3 Que seja identificado e valorizado o acesso ao Teatro da Comuna a partir da Av. José Malhoa;

2.4 Que seja estudada uma forma de valorizar/embelezar o percurso pedonal pelo Viaduto da Rua Ramalho Ortigão. Este viaduto (construído em 1972), projecto do Eng.º Edgar Cardoso, tem vistas privilegiadas para a Praça de Espanha e para o Aqueduto das Águas Livres e é percorrido por milhares de pessoas, designadamente turistas que se alojam nos hotéis da Av. José Malhoa e se dirigem, a pé, para a Fundação C. Gulbenkian, *El Corte Inglés*, Parque Eduardo VII, etc.;

2.5 Que seja "canalizado" o tráfego da Avenida José Malhoa (junto ao Banco Popular/Teatro Aberto) em direcção à Praça de Espanha, conforme previsto na "Fase 4" do folheto editado e distribuído pela Câmara Municipal de Lisboa "O Chame Vai Voltar ao Bairro Azul" http://www.cm-lisboa.pt/archive/doc/AF_CML_bairro_azul-1.pdf;

2.6 Que seja colocada neste local uma passadeira para peões: funcionários dos Bancos, alunos da Escola, utentes da Mesquita, etc. - atravessam diariamente neste ponto sem qualquer protecção;

2.7 Tal como aconteceu em outros locais da cidade (p. ex: Parque das Nações) que a requalificação do espaço público conte com a colaboração de técnicos (arquitectos paisagistas, etc.) e artistas nacionais de reconhecido mérito;

2.8 Dado que o investimento feito no espaço público vai beneficiar todas as empresas / instituições aí sediadas e na sua proximidade – hotéis, bancos, seguradoras, Fundação C. Gulbenkian, *El Corte Inglés*, etc. – que estas sejam convidadas a contribuir (através de patrocínios, mecenato, publicidade, etc.) no processo de regeneração deste eixo que se pretende emblemático da cidade de Lisboa.

Pel[redacted]

[redacted]

2011-03-22

[redacted]

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO

PLANO DE PORMENOR DA AVENIDA JOSÉ MALHOA

Discussão Pública - 17 Março a 15 Abril

Convite Sessão de Esclarecimento

Dia 12 de Abril - 18h30

Junta de Freguesia de Campolide
Rua de Campolide . 26A . 1070-036 Lisboa

Contactos:

Câmara Municipal de Lisboa Campo Grande, 25 3º E
DPU/DCIP Tel.: 217 989 063
http://www.cm-lisboa.pt/
http://ulisses.cm-lisboa.pt/

OBJECTIVOS DO PLANO

- Requalificação do Espaço Público;
- Definição da Ocupação dos Terrenos Edificáveis;
- Reordenamento do Estacionamento de Superfície;
- Melhoria das Acessibilidades Pedonais;
- Criação de Condições de Drenagem Pluvial.

SUGESTÕES

- Construção de ciclovias na Avenida José Malhoa e Columbano Bordalo Pinheiro

- Construção de ciclovia na Rua da Campanhã, ligando as duas ciclovias referidos anteriormente com a ciclovia de Monsanto

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome [redacted]

Morada [redacted]

Código Postal 1099-012 LISBOA

Contactos (e-mail, telefone, tm) [redacted]

Bilhete de Identidade n.º [redacted]

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, e 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º46/2009 de 20 de Fevereiro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa** a seguinte:

☒ **Reclamação**
☐ **Observação**
☒ **Sugestão:** Proposta de alteração (Conforme Documento 6 da presente Reclamação).

Lisboa, 13 de Abril de 2011

Assinatura igual ao BI [redacted]

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

BANIF

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

LISBOA:

BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A., com escritório na Avenida José Malhoa, nr. 22, 1099-012 Lisboa, com o número único de pessoa colectiva 511202008 vem, no âmbito do procedimento de discussão pública da **Proposta do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa** e ao abrigo dos arts. 6º e 77º do DL 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do DL 2/2011, de 6 de Janeiro, expor e requerer a V. Ex.ª o seguinte:

1. O ora exponente é proprietário de um lote de terreno para construção, designado pelo n.º **1791**, sito na Avenida José Malhoa, freguesia de S. Sebastião da Pedreira, município de Lisboa, descrito na Oitava Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 1163, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Campolide, sob o art. 2973.

O lote foi adquirido ao município de Lisboa em **1990**, tendo sido objecto de protocolos outorgados com essa Exma. Câmara Municipal, em **1991.09.19** e em **1994.07.06**, anteriores à entrada em vigor do PDM – **1994.09.29** –, pelos quais foi estabelecida uma área edificável em terciário de cerca de **14.623,30 m2**, em **12 pisos acima da cota de soleira**, e de **9.351,90 m2 para parqueamento em 2 sub-caves (parte) e 4 caves.** Adiante-se desde já que a **Proposta do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa** actualmente em apreciação **não respeita os direitos adquiridos**, traduzindo-se numa redução significativa da edificabilidade aprovada, com **graves e extensos prejuízos** para o ora exponente, como se vai demonstrar.

2. Conforme resulta da deliberação dessa Exma. Câmara, de **2008.07.16** (Proposta n.º 563/2008), que determinou a elaboração do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, aprovando os termos de referência que fundamentam a sua oportunidade e indicando os objectivos que se visa prosseguir, pretende-se estabelecer as "condições de ocupação dos terrenos edificáveis, ao nível de cérceas e alinhamentos".

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

É manifesto que na definição dos referidos critérios e condições não pode deixar de ser assegurado o **respeito pelas situações jurídicas já validamente constituídas** (v. art. 5º/i) da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (**LBPOTU**), aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto; cfr. art. 74º/3 do DL 380/99, de 22 de Setembro e art. 5º/1/e) do DL 69/90, de 2 de Março), **maxime** os compromissos, obrigações e vinculações já assumidas pelos órgãos desse Exmo. Município para o imóvel do ora requerente (v. art. 266º da CRP; cfr. arts. 3º, 4º e 6º-A do CPA).

3. Em **1990**, Edifícios Atlântico, S.A., adquiriu ao Município de Lisboa o lote **1791** sito na Av. José Malhoa, "por adjudicação da Câmara Municipal de Lisboa".

Das condições especiais de alienação do referido lote pelo Município de Lisboa, publicadas no **Boletim Municipal da Câmara Municipal de Lisboa** nº 15872, de 10 de Maio de 1990, consta expressamente o seguinte:

" 4.2. Lote n.º 1791:

- Destina-se a escritórios.
- A altura do prédio a construir é de 1 Corpo com 4 pisos, outro com 11 pisos e ainda outro com 14 pisos.
- As caves serão destinadas a estacionamento privativo ocupando a área total do lote.
- Rés-do-chão destina-se a acessos verticais e comércio.
- Os restantes pisos destinam-se a escritórios.
- O lote será alienado sob a condição (resolutiva) de prever uma passagem para peões e veículos, de acordo com os elementos a fornecer para a elaboração do projecto.
- Áreas de ocupação .....933 m2.
- Escritórios.....8912,50 m2".

[redacted]

BANIF

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/

Em **1991.09.19**, foi celebrado um protocolo entre a Câmara Municipal de Lisboa e os proprietários dos lotes a edificar na Avenida José Malhoa, lado Nascente, constando da respectiva cláusula 5ª o seguinte:

> "**2.** Os projectos serão apresentados pelos interessados e apreciados pela CML, com base nas normas urbanísticas em vigor à data da aquisição dos lotes ou da apresentação dos anteriores projectos, sem prejuízo do previsto na planta e fichas anexas" (v. **Doc.** 1, adiante junto).

Tendo-se procedido às rectificações e cedências impostas pelo referido protocolo, foi fixada para o lote **1791** uma **área edificável de 11.850 m2** e em semi-cave de **3.255 m2** (v. Proc. Cam. 612/OB/2002).

Em **1992.04.02**, a Assembleia Municipal de Lisboa (**AML**) deliberou "autorizar a ratificação do protocolo celebrado em dezanove de Setembro de mil novecentos e noventa e um com todos os proprietários de lotes a edificar na Avenida José Malhoa (lado nascente), conforme proposta cem/noventa e dois, enviada à sua apreciação pela Câmara Municipal ao abrigo do Decreto-Lei cem/oitenta e quatro artigo trigésimo nono número um alínea i".

Por protocolo outorgado, em **1994.07.06**, entre o Município de Lisboa e Edifícios Atlântico, SA., então proprietária do edifício em causa, **foi fixada "a construção de mais 2.000 m2 no edifício previsto para o lote 1791, da Avenida José Malhoa**" (v. **Doc.** 2, adiante junto).

Pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/94, de 29 de Setembro, foi ratificado o regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa (v. **DR**, I Série-B, n.º 226, de **1994.09.29**, p.p. 5916 e segs.).

Por escritura outorgada em **1999.02.19**, a ora exponente adquiriu o lote de terreno para construção, designado por **1791**, sito na Avenida José Malhoa, freguesia de S. Sebastião da Pedreira, em Lisboa à sua anterior proprietária, [redacted] incluindo:

> "**a)** Todos os direitos referentes ao lote de terreno objecto da compra e venda, decorrentes dos **Protocolos celebrados entre a** [redacted] **e a** [redacted]

[redacted] designadamente, em **dezanove de Setembro de mil novecentos e noventa e um**, e em **seis de Julho de mil novecentos e noventa e quatro**;

b) Todos os direitos sobre o projecto de construção aprovado para aquele lote de terreno, por despacho de sete de Julho de mil novecentos e noventa e dois, do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, proferido no processo Camarário número cinco mil duzentos e oitenta barra OB barra noventa e um, e posteriores ajustamentos derivados das alterações introduzidas pela Câmara Municipal de Lisboa ao "Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa";

c) Todos os direitos decorrentes das deliberações número quatrocentos e quarenta e cinco barra CM barra, noventa e cinco, da Câmara Municipal de Lisboa, e número cento e vinte e um barra AM barra noventa e cinco, da Assembleia Municipal, publicada no Boletim Municipal número oitenta e sete, de vinte e quatro de Outubro de mil novecentos e noventa e cinco, destinada a dar execução ao "Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa", designadamente quanto às permutas aprovadas por esta última deliberação, por virtude das quais **o identificado lote número mil setecentos e noventa e um passará a ter a área de implantação de mil setecentos e dez metros quadrados**" (v. **Doc.** 3, adiante junto).

4. Conforme resulta do exposto, os referidos actos jurídicos e os protocolos outorgados com o Município de Lisboa, em **1991.09.19** e em **1994.07.06**, assumem inquestionavelmente **natureza constitutiva de direitos**, pois definiram as **capacidades edificativas** do terreno em causa, ampliando nesses termos a esfera jurídica do seu proprietário e extinguindo restrições ao exercício do seu direito de propriedade (v., entre outros, Acs. STA de 1990.12.13, **AJ** 13/14, Ficha 3113, pág. 44; de 1990.05.15, **Proc.** 28159; de 1989.04.26, **BMJ** 386/493; de 1989.01.10, **Proc.**17578; de 1988.05.31, **AD** 350/167; de 1988.01.28,

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

BMJ 373/578; cfr. entre outros **Direito Administrativo**, 1989, II/370 e segs.).

Nesta linha, o Venerando Supremo Tribunal Administrativo tem decidido – e bem – o seguinte:

" Este Tribunal tem entendido que a expressão acto constitutivo de direitos tem de ser entendida não como abrangendo apenas a noção técnico-jurídica de direito subjectivo **mas todas aquelas situações ou posições que, por serem protegidas por lei, devem ser respeitadas pela Administração** – Acórdão de 1991.02.26, Pleno, Acórdãos Doutrinais, 356/7, pág. 1011; de 1991.06.11 (rec. n.º 24.782).

Também na doutrina as autorizações-constitutivas, isto é «os actos meramente declarativos que **reconhecem a existência ou a validade de direitos, poderes, faculdades ou situações jurídicas subjectivas**» são havidas como actos constitutivos de direitos – cfr. e Código do Procedimento Administrativo anotado, 3ª edição, pág. 140.

Curso de Direito Administrativo, vol. II, pág. 443, qualifica as autorizações (acto que permite o exercício de um direito pré-existente) como acto constitutivo de direitos, com o argumento que não faria sentido dar mais protecção aos direitos criados por um acto administrativo, do que aqueles que eram criados por lei e que só precisavam de uma autorização para ser exercidos. Este autor sublinha ainda que, na concretização de acto constitutivo de um direito ou interesse legalmente protegido deverá ter-se em atenção a razão que levou o legislador a proteger tais actos contra a livre revogabilidade, ou seja: «assegurar a protecção a situações jurídicas que, à luz do princípio da boa fé (art. 6º-A, do CPA) merecem tutela contra a livre revogabilidade» (pág. 445). Conclui assim que são constitutivos os actos que «inserem na esfera jurídica do destinatário uma posição jurídica de vantagem cuja subsistência não deverá, à luz dos princípios da boa fé e da tutela da confiança (art. 6º-A, do CPC),

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

ficar à mercê do livre exercício do poder revogatório dos órgãos administrativos» (pág. 446).

As autorizações e licenças urbanísticas são hoje consideradas indiscutivelmente constitutivas de direitos perante a redacção do artigo 73° do Decreto-Lei n.° 555/99, de 16-12, dado que as mesmas só podem ser revogadas «nos termos estabelecidos na lei para os actos constitutivos de direitos" (v. Ac. STA de 2004.06.15, **AD** 516/1822; cfr. Ac. STA (Pleno), de 1991.02.26, **AD** 356-357/1011).

O ora exponente era e é titular de **direitos adquiridos** relativamente ao aproveitamento urbanístico do imóvel em causa, decorrentes das referidas decisões municipais e dos protocolos outorgados em **1991.09.19** e em **1994.07.06** (v. art. 266° da CRP; cfr. arts. 3° e 6°-A do CPA).

Ora, os referidos direitos adquiridos não podem deixar de ser considerados na definição do aproveitamento urbanístico que vier a ser estabelecida para o local em qualquer novo instrumento de gestão territorial, nomeadamente no Plano de Pormenor em elaboração, como resulta do disposto nos arts. 2°, 9°/b) e 266° da CRP, no artigo 5°/i) da **LBPOTU**, do art. 74°/3 do DL 380/99, de 22 de Setembro e já era anteriormente imposto pelo art. 5°/1/e) do DL 69/90, de 2 de Março.

Além disso, os referidos actos e protocolos **auto-vinculam** ainda os órgãos e serviços do Município de Lisboa aos quais são imputáveis (v. [redacted] **Curso de Direito Administrativo**, II/441), constituindo e determinando inequivocamente a "repercussão de certos efeitos jurídicos vinculativos na sua própria esfera" (v. J[redacted] **Decisão de Auto-vinculação** e **Acto Administrativo Devido**, FDL, 2003, p.p. 22), os quais são admissíveis sempre "que respeite(m) **a casos concretos** e não a um tipo de acto abstractamente prescrito" (v[redacted] **Legalidade e Autonomia Contratual nos Contratos Administrativos**, 1987, p.p. 753; cfr. ainda, [redacted] **Responsabilidade por Conselhos, Recomendações ou Informações**, 1989, p.p. 480 e 481, nota 69).

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

Conforme resulta do exposto, no procedimento de elaboração do plano de pormenor em análise não poderão deixar de ser considerados os direitos adquiridos do ora exponente, em consequência das posições e obrigações assumidas por esse Exmo. Município para o seu terreno, nomeadamente através dos referidos actos e dos protocolos outorgados em **1991.09.19** e em **1994.07.06** (v. art. 5º/i) da **LBPOTU**).

5. Acontece que a solução actualmente consagrada na proposta de Plano de Pormenor em análise é completamente inaceitável para o ora requerente, pois determinaria uma redução significativa da área de construção anteriormente definida para o lote **1791**, que, além de violar claramente os direitos adquiridos, inviabilizaria economicamente o empreendimento em causa, pois:

a) O **polígono de implantação** marcado na planta de implantação geral do Projecto de Plano de Pormenor não considera a zona marcada no **anexo 1A** do **protocolo de 1991** para ocupação nos pisos -3 a -6 (v. **Doc.** 3, adiante junto) e o quadro síntese de parâmetros urbanísticos refere uma **área do polígono de implantação de 1.650,25 m²**, pelo que esta área deverá ser alterada para **1.710,00 m²**, coincidindo com a área do lote **1791**;

b) O quadro-síntese de parâmetros urbanísticos considera uma **superfície total de pavimento** de **12.064,50 m²** acima da cota de soleira, quando dos referidos actos e dos **protocolos de 1991 e de 1994** resulta uma área edificável acima da cota de soleira de **14.030,80 m² (ver Anexo 4-A do** [redacted] lo que o projecto de Plano deverá ser alterado em conformidade;

c) O quadro síntese de parâmetros urbanísticos prevê **5 pisos abaixo da cota de soleira**, considerando que um deles diz respeito a uma **sub-cave**, pelo que existirão apenas **4 pisos destinados a parqueamento**, nos quais não é possível inserir os 433 lugares de estacionamento previstos para o lote **1791**, quando dos **protocolos de 1991 e de 1994** resulta a possibilidade de construção de **6 pisos abaixo da cota de soleira**, pelo que o projecto de Plano deverá ser alterado em conformidade;

Cod. 101164 Banif, S.A. (01/11)

d) O referido quadro-síntese de parâmetros urbanísticos prevê uma **superfície total de pavimento de 8.000,00 m² abaixo da cota de soleira**, quando **do protocolo de 1991** resulta a possibilidade de serem construídos **9.944,40 m2 abaixo da cota da soleira (ver Anexo 4-B do Arq.** [redacted] pelo que o projecto de Plano deverá ser alterado em conformidade;

e) No alçado presente na peça "perfis" do Projecto de Plano de Pormenor, o lote **1791** considera **10 pisos**, ou seja, mais 1 do que o previsto no respectivo quadro-síntese, pelo que deverá ser alterado o **quadro-síntese** de parâmetros urbanísticos para 10 pisos acima da cota de soleira, em obediência ao disposto no art. 50° do regulamento do PDM de Lisboa, que prevê o **nivelamento da cércea** e, em consequência, deve ser alterada a cércea do lote em causa para **102,23**;

f) No art. 13º/1 do projecto de regulamento prevê-se um uso habitacional mínimo de 20% e um uso terciário máximo de 80%, o que contraria o teor dos **protocolos de 1991 e de 1994** , dos quais resulta que o lote **1791** é **totalmente para terciário**, devendo ser alterado o referido art. 13º/1 e, em conformidade, permitida a construção dos **14.623,30 m2** de área para o referido uso previstos nos protocolos, ao invés dos **10.595,46 m2** permitidos pelo projecto de Plano de Pormenor (v. **Doc.** 4, adiante junto).

6. Conforme resulta do exposto, no procedimento de alteração do plano de pormenor em análise não poderão assim deixar de ser considerados os **direitos adquiridos** do ora exponente, em consequência dos actos e obrigações do **ML** (v. art. 5º/i) da **LBPOTU**), prevendo-se, além do mais, a área de construção e a utilização consentâneas com os compromissos assumidos, que assegurem a **viabilidade económica do empreendimento**.

7. Refira-se ainda que, relativamente à **cércea**, nunca se poderia colocar a questão do respectivo nivelamento por qualquer outro padrão que não a cércea do lote **1792**, **contíguo ao prédio em causa**, pois, para além de ser essa a **"moda das cérceas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício", "por razões estéticas e de integração no**

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

conjunto dos edifícios existentes (...) imp(õe-se) o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitectónicos com os edifícios envolventes" (v. art. art. 50º/1/a) e e) do regulamento do PDM de Lisboa).

8. Acresce que a aprovação da actual **Proposta do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa** sempre violaria o **princípio da igualdade** (v. arts. 13º e 65º da CRP e arts. 5º e 6º-A do CPA).

Com efeito, de acordo com o Projecto de Plano em análise, permite-se a construção de uma **torre de habitação** nas proximidades das **Twin Towers**, junto a Sete Rios, designada no Quadro-síntese do Plano como **Parcela C**, com **26 pisos acima da cota de soleira** (v. **Doc.** 5, adiante junto).

Conforme é do conhecimento de V. Exa., a referida edificabilidade resulta de **compromissos assumidos** por esse Exmo. Município em **situação absolutamente semelhante** à do ora exponente, que não pode deixar de ser objecto de **tratamento idêntico** (v. arts. 13º e 65º da CRP e arts. 5º e 6º-A do CPA), permitindo-se a construção de 10 pisos acima da cota de soleira no lote 1791.

9. Registe-se, a finalizar, que o Município de Lisboa tem de respeitar integralmente os direitos de que o **BANIF** é titular, indemnizando-o pelas eventuais reduções da área de construção e demais prejuízos sofridos (v. arts. 22º e 271º da CRP, e arts. 12º e 45º da Lei 34/87, de 16 de Junho; cfr. arts. 67º, 68º/a) e 70º/1 e 2 do DL 555/99, de 16 de Dezembro, art. 52º/5 do DL 445/91, de 20 de Novembro, e arts. 7º e segs. do **Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e demais Entidades Públicas**, aprovado pela Lei nº. 67/2007, de 31 de Dezembro), pelo que o ora exponente não deixará de accionar os meios adequados à tutela judicial efectiva dos seus direitos e interesses.

Em qualquer dos casos, o ora exponente desde já manifesta a sua total disponibilidade para prestar todos os esclarecimentos que venham a ser considerados necessários, tendo em vista a definição de soluções urbanísticas adequadas e justas para o seu prédio, em

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

conformidade com os fins e objectivos que se pretende alcançar com a alteração do instrumento de gestão territorial em análise.

NESTES TERMOS,

R. a V. Exa. que na elaboração e aprovação do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa e, concretamente, na definição das condições de ocupação do lote **1791**, propriedade do ora exponente, seja assegurada e garantida a execução das **soluções urbanísticas definidas por diversos actos editados pela CML e pelos protocolos outorgados em 1991.09.19 e em 1994.07.06** (v. art. 266° da CRP, arts. 3°, 4° e 6°-A do CPA, art. 5°/i) da **LBPOTU** e art. 74°/3 do DL 380/99, de 22 de Setembro), alterando-se o respectivo projecto de Plano de Pormenor, em conformidade com **a proposta que constitui o documento 6 adiante junto**.

Confiado no elevado espírito de Justiça de V. Exa., respeitosamente

JUNTA: 6 documentos.

Lisboa, 13 de Abril de 2011

E.D.

O REQUERENTE

[redacted]

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

BANIF

DOCUMENTO 1

"PROTOCOLO 1991"

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

19/09/9[illegible]

[redacted]

P R O T O C O L O

AV. JOSÉ MALHOA - LISBOA

A Av. José Malhoa (lado nascente) foi objecto em 1989 de um estudo de ordenamento, considerando os variáveis alinhamentos, implantação de lotes e volumetrias, elementos insuficientes para a sua consideração e enquadramento na figura de Plano de Pormenor, à altura prevista e regulamentada através do DL Nº. 560/71 e D. Nº. 561/71 ambos de 17 de Dezembro do DL nº. 77/84 de 8 de Março.

Face a esta insuficiência e também à constatação da inadequada solução urbanística constante daquele estudo, entendeu a Câmara Municipal de Lisboa promover a elaboração do necessário instrumento urbanístico, tendo incumbido dessa tarefa Alvaro Siza Arquitecto Lda.

O referido instrumento urbanístico abrangerá toda a área delimitada pelos seguintes arruamentos: Av. José Malhoa / Av. Columbano Bordalo Pinheiro / Rua Basílio Teles / Rua de Campolide e Nova Rua Paralela ao Caminho de Ferro, sendo especial preocupação o tratamento paisagístico do interior dos quarteirões definidos por aquelas vias, atendendo à necessidade de asseguar a permanência não impermeabilizada de área importante e indispensável à drenagem das águas pluviais.

Por outro lado, o referido instrumento deverá ter em consideração que já se encontram constituidos direitos de edificabilidade de que são titulares as diversas entidades proprietárias dos lotes.

[redacted]

Apresentada a nova definição, proposta nos termos que confere coerência ao ordenamento urbanístico da Av. José Malhoa constata-se a necessidade de promover a alteração da implantação dos lotes pertença das diversas entidades interessadas, sendo certo que de tal não poderão resultar prejuízos em relação a áreas, volumes e condições de aquisição dos lotes, de aprovação de projectos e de licenciamento das obras.

As alterações previstas na planta e fichas anexas consideram a situação concreta de cada lote, de acordo com os seguintes elementos:

Cota de Soleira	- cota de soleira do arruamento principal
Área Edificavel	- Área de construção permitida acima da cota de soleira mencionada.
Área Edificável em Semi-Cave	- Área de construção permitida entre os níveis da cota de soleira e o arruamento de serviço. Este valor engloba o valor de "Área para ocupação em terciário".
Área em Semi-Cave para Terciário	- Representa 5% da área edificável atrás mencionada e por razões urbanísticas é permitida eventual mudança de ocupação de estacionamento para escritórios ou comércio.

[redacted]

Número de Pisos - São considerados apenas os pisos acima da cota de soleira.

A nova realidade referida determina a necessidade de se proceder às indispensáveis rectificações e cedências de áreas dos lotes, mediante a outorga dos competentes actos notariais, por forma a que fiquem claramente definidas as novas localizações e áreas dos lotes, bem como a sua situação matricial e registral.

[redacted]

11

Atento o exposto, entre a Câmara Municipal de Lisboa e a COMPAVE - Projectos de Arquitectura e Engenharia, SA. Sociedade Anónima com sede na Av. Almirante Reis, nº. 113 - 9º. / 1100 LISBOA, com o capital social de 50.000.000$00, matriculada na C.R.C. de Lisboa sob o nº. 67705 a Fls. 5 v. livro C-170, titulares do Cartão de Pessoa Colectiva nº. 501934138, e que é representada pelo seu Administrador, Sr. Arquitecto João Queirós Abreu Castelo Branco, é estabelecido o presente protocolo que se regerá pelas condições seguintes.

[redacted]

PRIMEIRA

As dimensões, áreas, implantação e alinhamento para a Av. José Malhoa dos lotes em causa é a constante da planta anexa (Doc. 1) mandada elaborar pela Câmara Municipal de Lisboa e da responsabilidade técnica de Alvaro Siza Arquitecto Lda.

SEGUNDA

As entidades titulares dos lotes acima identificados aceitam, no que lhes concerne, o previsto na planta e respectivas fichas anexas (Doc. 2, 3, 4 e 5), nas quais se fixam as áreas e implantação dos lotes e as suas condições de edificabilidade.

TERCEIRA

1. A Câmara Municipal de Lisboa procederá no prazo de 3 dias úteis, contado a partir da assinatura do presente Protocolo, à implantação (piquetagem) de cada lote, da qual resultará a definição do alinhamento à Av. José Malhoa, da frente da Av. Columbano Bordalo Pinheiro e do traçado viário dos terrenos no topo da Av. José Malhoa.

2. A volumetria, as áreas de construção autorizadas, as cotas de soleira, o número de pisos e demais condições específicas de cada lote, bem como quaisquer outras condições particulares entre a Câmara Municipal de Lisboa e a respectiva entidade titular do lote, constam das fichas anexas, que constituem parte integrante do presente Protocolo e cujo conteúdo na situação concreta respeita exclusivamente aos signatários respectivos.

QUARTA

1. A Câmara Municipal de Lisboa compromete-se a realizar no prazo máximo de quatro meses a presente data, todas as operações e actos ne assegurar a titularidade, registo predial e [illegible] matricial dos lotes a favor das entidades referidas, em conformidade com o que consta da planta e fichas anexas.

2. Os demais signatários comprometem-se a prestar à C.M.L. toda a colaboração que lhes for solicitada por escrito, nos termos e para efeitos do previsto no número anterior.

3. Todos os encargos e despesas incluindo os de natureza fiscal, com as operações e actos previstos no nº. 1 constituem responsabilidade exclusiva da Câmara Municipal de Lisboa, mesmo quando os respectivos documentos não sejam emitidos em seu nome pelas entidades competentes.

QUINTA

1. Prevendo-se desde já que as operações e actos referidos na cláusula quarta possam resultar morosas, a Câmara Municipal de Lisboa, em face dos direitos dos interessados compromete-se desde já a não invocar tais factos ou razões para não receber os projectos ou retardar a sua aprovação ou a execução das obras.

2. Os projectos serão apresentados pelos interessados e apreciados pela C.M.L., com base nas normas urbanísticas em vigor à data da aquisição dos lotes ou da apresentação dos anteriores projectos, sem prejuízo do previsto na planta e fichas anexas.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

[redacted]

18

SEXTA

1. Atento o estabelecido na condição anterior, estando definida a implantação definitiva dos lotes e desde que se encontrem aprovados os projectos de obras, liquidadas as taxas e emitidos os respectivos alvarás de licença, os interessados poderão de imediato dar início aos [redacted] que [redacted] completamente definidos a titularidade, o projecto e a inscrição matricial dos lotes respectivos, sem prejuízo ainda do disposto no número seguinte.

2. Após a nova implantação de cada lote, a Câmara autorizará o início imediato dos trabalhos de escavação, contenção periférica, infra-estruturas e construção até ao nível da cota de soleira, desde que seja respeitada a implantação constante dos documentos anexos e esteja aprovado o projecto de escavações.

SÉTIMA

A Câmara Municipal de Lisboa considera cumpridas as obrigações assumidas pelos demais signatários aquando da aquisição dos lotes, declarando que os prazos fixados para a apresentação dos projectos se contam da presente data e que os consequentes prazos de execução das obras são prorrogados em conformidade.

OITAVA

A Câmara Municipal de Lisboa, desde que sejam cumpridas as disposições legais e regulamentares aplicáveis e o previsto na planta e fichas anexas, obriga-se a aprovar os projectos e a emitir a licença de construção dos edifícios previstos para os lotes em causa, no prazo máximo de 60 dias, a contar da data da sua apresentação.

19

NONA

Todas as comunicações entre os signatários relativas ao presente Protocolo deverão ser endereçadas ao respectivo domicílio constante no preâmbulo deste documento, salvo se, entretanto, o destinatário tiver indicado ao remetente, por escrito, um endereço diverso para esse fim.

DÉCIMA

1. Ao presente contrato serão aplicáveis as normas de Direito Privado Português.

2. Para a resolução de quaisquer diferendos que surjam entre os signatários, relacionados, directa ou indirectamente, com a interpretação ou rescisão do presente contrato, é exclusivamente competente o Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

FEITO COM O NÚMERO DE DUPLICADOS CORRESPONDENTE AO NÚMERO DOS SEGUNDOS SIGNATÁRIOS, NA CIDADE DE LISBOA, AOS DEZANOVE DE SETEMBRO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E UM.

[redacted]

[redacted]

Cód 101164 Banif, S.A. (01/11)

BANIF

DOCUMENTO 2

"PROTOCOLO 1994"

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

[redacted]

PROTOCOLO
ENTRE
O MUNICÍPIO DE LISBOA
E
EDIFÍCIOS ATLÂNTICO; S.A.

ANEXO I

Lisboa, 6 de Julho de 1994

Mod. 17/OG

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

PROTOCOLO

ENTRE:

1º **O MUNICÍPIO DE LISBOA,** pessoa colectiva nº 500051070, com sede no Largo do Município - 1100 Lisboa, representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, [redacted] com poderes para o acto, e adiante designada por ML e

2º **EDIFÍCIOS ATLÂNTICO, S.A.,** pessoa colectiva nº 500343764, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o nº 12006, e com sede na Rua Azevedo Coutinho, nº39, 5º Esq., 4100 Porto, representado por [redacted], Administradora de Empresas, [redacted] Alto do Restelo, 1400 Lisboa , com poderes para o acto, e adiante designado por EA

FOI ACORDADO E PELO PRESENTE REDUZIDO A ESCRITO O ACORDO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTES

PRIMEIRA

1.1. EA adquiriu ao Município de Lisboa, em hasta pública realizada em 26 de Junho de 1990, o lote nº 1791, sito na Av. José Malhoa, abrangido pelo estudo de ordenamento aprovado em 1989, para o lado nascente da referida avenida.

1.2. O ML, considerando a insuficiência e inadequação da solução urbanística aprovada em 1989, mandou elaborar um novo instrumento urbanístico para o local, que implicou alterações na implantação e volumetria previstas para os lotes adquiridos por EA e por outras entidades.

1.3. Em 19 de Setembro de 1991, foram celebrados protocolos nos quais se regulamentavam as dimensões, áreas, implantações e condições de edificabilidade dos lotes em causa, bem como as compensações de áreas atribuídas aos seus proprietários.

1.4. O projecto de licenciamento da construção prevista para o lote 1791 está em apreciação na CML, reconhecendo os outorgantes que ele apresenta áreas de construção superiores às compensações concedidas aos demais interessados e que serão contablizadas para efeitos do previsto em 5.1.

SEGUNDA

2.1. EA adquiriu, por arrematação judicial, o prédio sito na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, nºs. 79 e 79-A, descrito na 8ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 9805 a fls. 27 do Livro B-32 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 823, da freguesia de Campolide.

2.2. Por despacho do senhor Presidente da CML, de 7 de Abril de 1984, foi para o referido local deferido o projecto de arquitectura do edifício com 19499m2 acima do solo, conforme consta do processo nº 3230/OB/83.

2.3. EA requereu, em 18 de Março de 1991, ao Senhor Presidente da CML a emissão da licença de construção, pelo prazo de três anos, para o edifício a construir no terreno identificado em 2.1., conforme consta do Proc. 11320/91, tendo esta pretensão sido indeferida tacitamente.

TERCEIRA

3.1. EA é proprietária do prédio, sito à Azinhaga da Cidade, freguesia da Ameixoeira, que confronta a Norte, Sul e Nascente com Elisa Augusta Soares Castanheira de Moura e a Poente com Azinhaga da Cidade, descrito na 7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o nº 1634, a fls. 41 v. do Livro B-6 e para o qual foi licenciado um loteamento urbano, através do alvará nº 7/92, emitido em 10 de Agosto de 1992.

3.2. EA é ainda proprietária de um conjunto de prédios compreendidos entre a Quinta de Nossa Senhora do Livramento, Estrada da Torre e Azinhaga do Preto, freguesia da Ameixoeira e do Lumiar, a que se refere o Processo 562/D/94.

QUARTA

4.1. O ML considera que no terreno identificado em 2.1. só devem ser construídos cerca de 12.000m2, acima do solo verificando-se uma redução superior a 6.000m2, em relação ao projecto de arquitectura deferido em 7 de Abril de 1984, através do Processo nº 3230/OB/83.

4.2. o EA interpôs no Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa, contra o Presidente da CML, um recurso contencioso para anulação do acto de indeferimento tácito que recaiu sobre o pedido de emissão de alvará.

4.3. Encontra-se a correr os seus trâmites, o recurso de agravo interposto da sentença do Juiz da 1ª Secção do TACL.

QUINTA

5.1. Os outorgantes acordam pôr termo ao presente litígio, nos seguintes termos:

5.1.1. O ML procede à compensação da diferença referida em 4.1., viabilizando, com a celebração do presente protocolo, a construção de mais 2.000m2 no edifício previsto para o lote 1791 da Av. José Malhoa, e/ou nos edifícios a construir nos terrenos identificados em 3.1. e 3.2., a acrescentar aos 2.000m2 de construção já autorizados para o lote 1791 da Av. José Malhoa.

5.1.2. A referida viabilidade de construção da área de total de 4.000m2, poderá ser ajustada, para mais ou para menos, de acordo com as soluções urbanísticas que o Município de Lisboa considere mostrarem-se adequadas, mediante proposta de EA.

5.1.3. EA considera-se, mediante o pontual comprometimento das obrigações assumidas pelo ML, devida e totalmente ressarcido, prescindindo de interpor quaisquer acções, reconhecimento de direito ou outras, relativamente aos edifícios previstos para a Av. Columbano Bordalo Pinheiro e para o Lote 1791 da Av. José Malhoa, e ainda desistindo do recurso referido em 4.2. e 4.3.

SEXTA

6.1. O ML obriga-se a aprovar os projectos de arquitectura relativos às alterações a introduzir aos projectos cujas áreas tenham sofrido aumento no contexto do ponto 5.1., no prazo de 45 dias após a recepção dos pareceres exteriores e do Regimento de Sapadores Bombeiros, bem como a licenciar as construções, no prazo de 30 dias, a contar da apresentação dos respectivos projectos de especialidade, desde que, em qualquer dos casos, estejam cumpridos por EA, os requisitos legais e regulamentares.

6.2. O ML não cobrará quaisquer mais valias, comparticipações ou compensações pelo melhor aproveitamento dos lotes, em resultado do presente protocolo.

6.3. A edificabilidade resultante da aplicação do previsto no nº5.1.1. será incluída no lote padrão, para efeitos urbanísticos, nomeadamente para o cálculo de eventuais taxas municipais pela realização de infraestruturas urbanísticas.

SÉTIMA

7.1. Todas as comunicações entre os outorgantes e relativas ao presente acordo deverão ser endereçadas para os locais constantes do preâmbulo deste documento, salvo se entretanto, o destinatário tiver indicado ao remetente um endereço diverso para esse fim, mediante carta registada com aviso de recepção.

7.2. Todos os aditamentos e alterações ao presente protocolo só serão válidos se realizados por escrito, com expressa indicação das cláusulas aditadas ou modificadas.

7.3. Este protocolo contém todos os acordos estabelecidos entre os subscritores a propósito das matérias nele versadas.

OUTORGADO EM LISBOA, A 6 DE JULHO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E QUATRO

1º OUTORGANTE

[redacted]

2º OUTORGANTE

[redacted]

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

BANIF

DOCUMENTO 3

"EXTRACTO DA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO GERAL"

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

BANIF

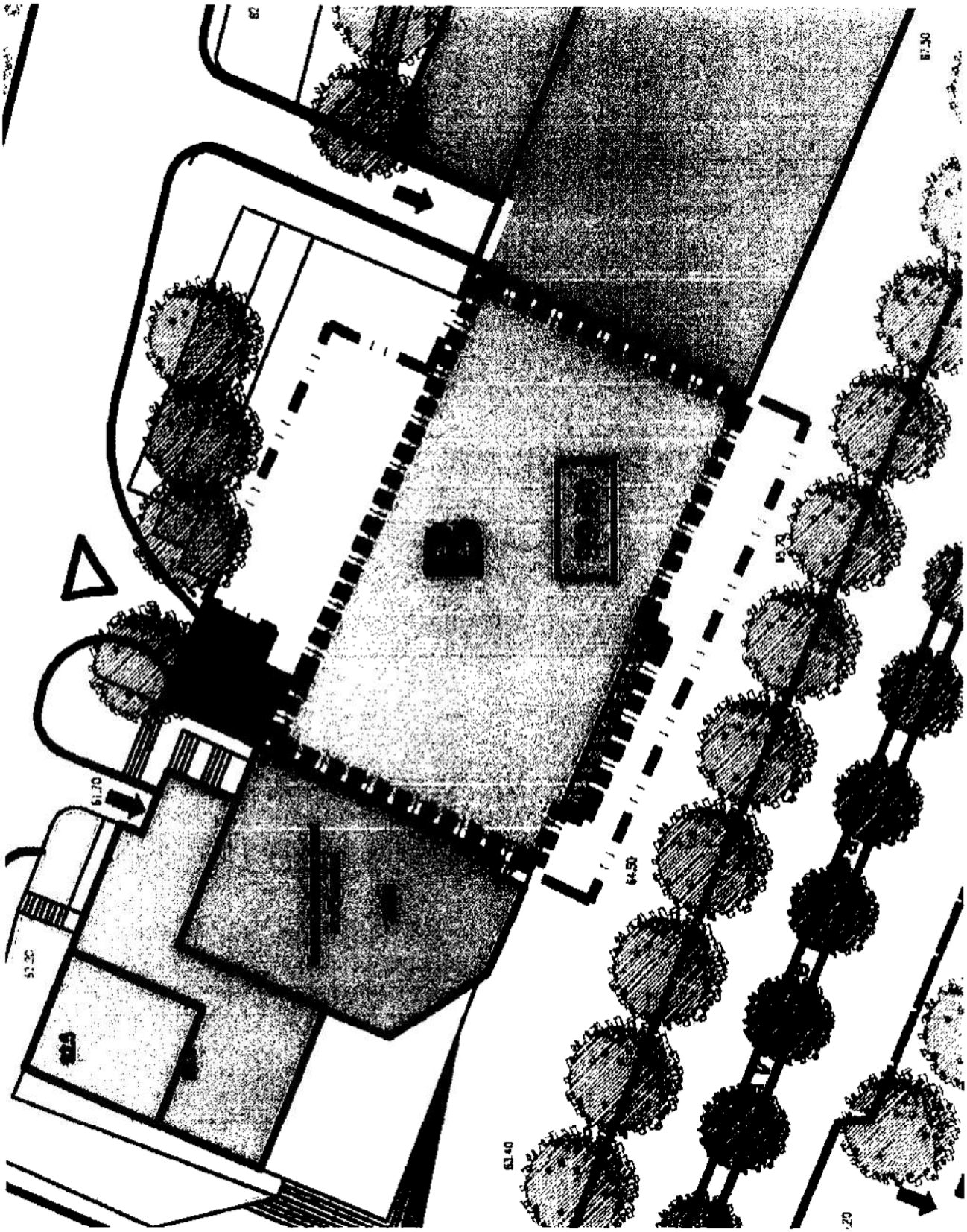
DOCUMENTO 4

"COMPARAÇÃO DAS ÁREAS PREVISTAS PARA TERCEÁRIO NO PROTOCOLO DE 1991 E 1994, COM AS ÁREAS PREVISTAS NO PP DE 2011"

ANEXO 8 - COMPARAÇÃO DAS ÁREAS PREVISTAS PARA TERCEÁRIO NO PROTOCOLO DE 1991 E 1994, COM AS ÁREAS PREVISTAS NO PP DE 2011

Piso	Uso	Área Protocolo de 1991	Área PP de 2011	Diferença	Obsv.:
12	Terciário	*345,40 M²*		*-345,40 M²*	
11	Terciário	*345,40 M²*		*-345,40 M²*	
10	Terciário	*1.156,50 M²*		*-1.156,50 M²*	
09	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
08	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
07	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
06	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
05	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
04	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
03	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
02	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
01	Terciário	*931,50 M²*	*1.156,50 M²*	*225,00 M²*	
-01	Terciário	*592,50 M²*	*0,00 M²*	*-592,50 M²*	
Total Provisório		*12.623,30 M²*	*10.595,46 M²*	-2.027,84 M²	
Protocolo 1994		*2.000,00 M²*			
Total Área Terceário		***14.623,30 M²***	***10.595,46 M²***	***-4.027,84 M²***	**-27,54%**

ANEXO 1A – EXTRACTO DA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO GERAL



① Zona não considerada no Plano de Pormenor e prevista no Protocolo de 1991 para ocupação em cave

BANIF

Cód. 101164 Banif, S.A. (01/11)

DOCUMENTO 5

– PROPOSTA DE PLANO PORMENOR AVENIDA JOSÁ MALHOA –

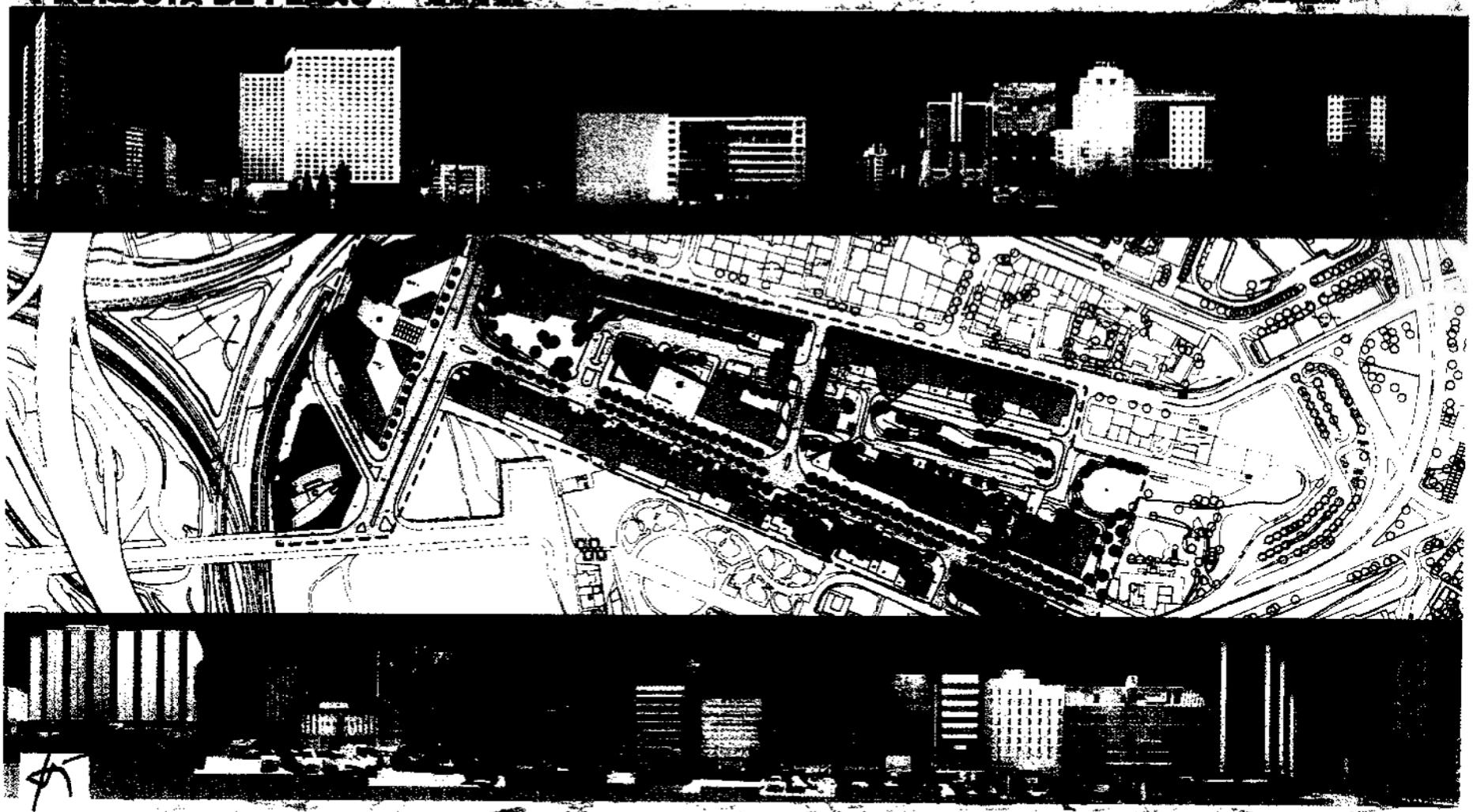
- DEFINIÇÃO DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS EDIFICÁVEIS -

DESENHOS

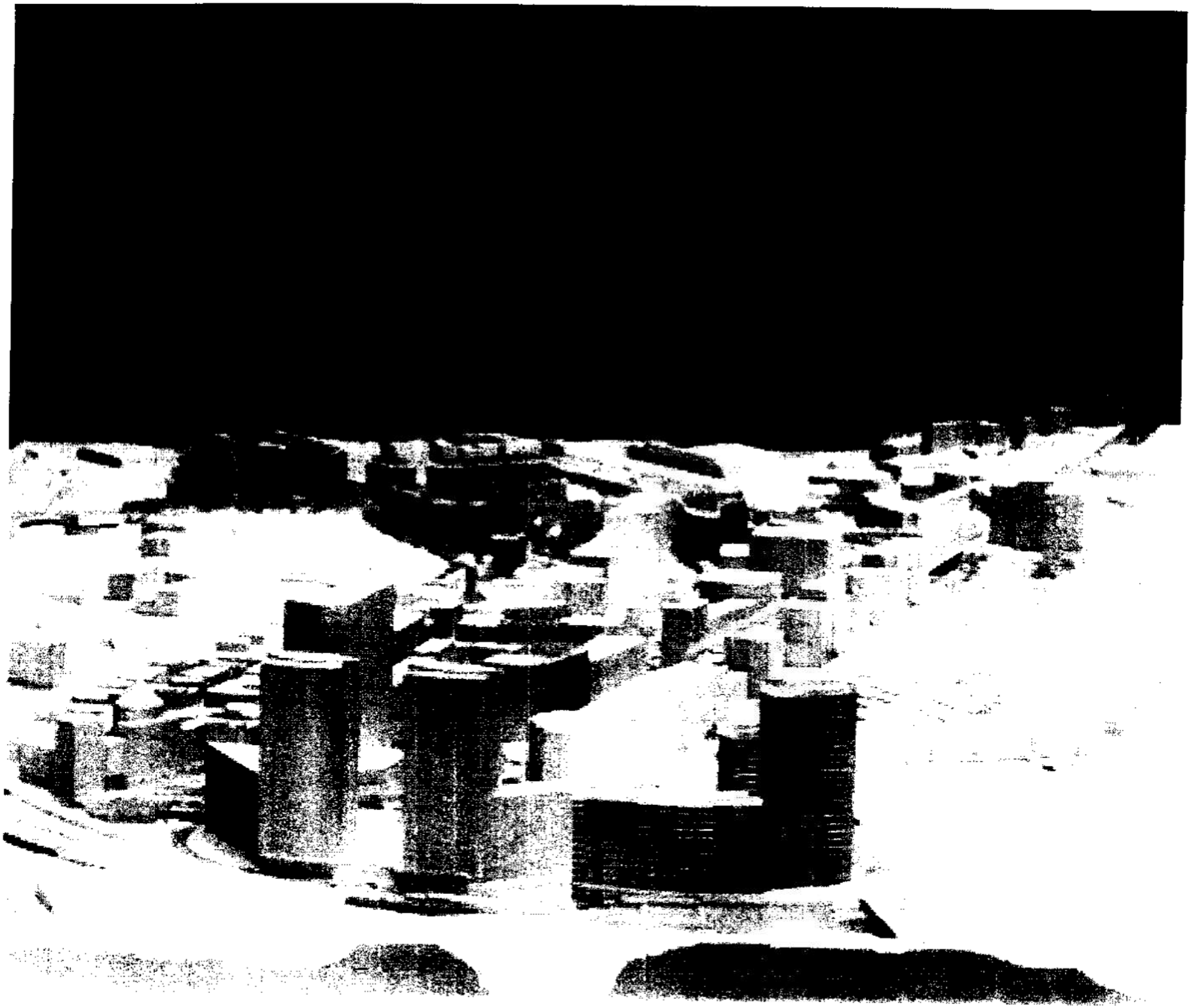
PLANO DE PORMENOR
DA AV. JOSÉ MALHOA

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

PROPOSTA DE PLANO



DEFINIÇÃO DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS EDIFICÁVEIS



Cód. 101164 Banif S.A. (01/11)

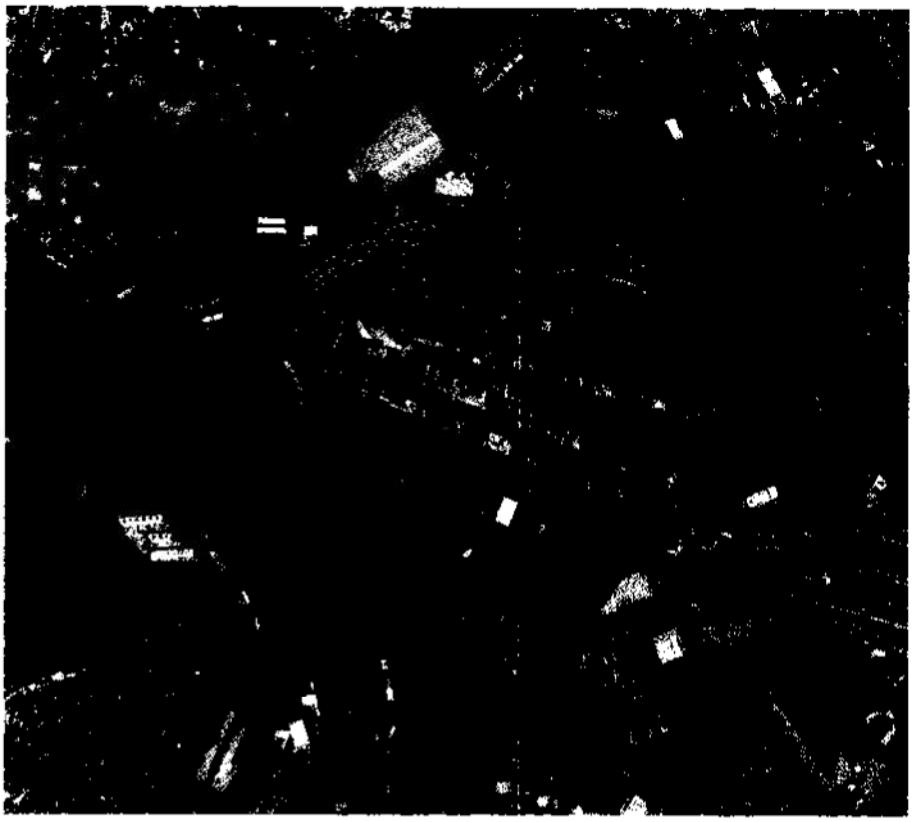
BANIF

DOCUMENTO 6

- PROPOSTA -

PLANO DE PORMENOR AVENIDA JOSÉ MALHOA

2011



PROPOSTA DE ALTERAÇÕES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

NO QUE RESPEITA À "PARCELA B" – LOTE 1791

BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.

Abril de 2011

1. ENQUADRAMENTO

2. PROTOCOLO 91 – CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

3. PROTOCOLO 94 – CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

4. SÍNTESE - PROTOCOLO 91 Vs. PROTOCOLO 94

5. PLANO DE PORMENOR 2011
- **5.1.** CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE
- **5.2.** PLANO DE PORMENOR 2011 Vs. PROTOCOLOS 91/94

6. PROPOSTA DE ALTERAÇÕES
- **6.1.** DAS CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE
- **6.2.** DAS COTAS DA LAJE E DAS GUARDAS
- **6.3.** DA COTA DE SOLEIRA
- **6.4.** DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO
- **6.5.** DA COMPENSAÇÃO A ACORDAR
- **6.6.** DO "QUADRO DE SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS"

7. ANEXOS
- **7.1.** "PROTOCOLO 91"
- **7.2.** "PROTOCOLO 94"
- **7.3.** QUADRO COMPARATIVO: PP 2011/ PROTOCOLO 91/ PROTOCOLO 94
- **7.4.** RESUMO ESQUEMÁTICO

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento visa analisar os "direitos edificandi" previstos para o Lote 1971 sito à Av. José Malhoa, constituídos pelo protocolo de 19/09/91, adiante designado por "Protocolo 91" e pelo protocolo de 06/07/1994, adiante designado por "Protocolo 94" celebrado entre a C.M.L. e os Edifícios Atlântico S.A., bem como, as discrepâncias ora originadas pela proposta do Plano de Pormenor da Av. José Malhoa 2011, e em simultâneo, estudar os impactes e prejuízos conexos, apresentando uma "Proposta alternativa" que os vise mitigar.

2. PROTOCOLO 91

O protocolo datado de 1991 (Anexo 1), previu a construção de um edifício com a área total de 21.975,20 m^2 e com as seguintes características:

- 12 Pisos acima da cota de soleira, para uso terciário com a área total de 12.030,80 m^2;
- 2 Sub-caves, sendo para uso terciário a área total de 592,50 m^2 e a área de 2.579,70 m^2 para parqueamentos;
- 4 Caves, para uso de parqueamentos, com a área total de 6.772,20 m^2.

RESUMO:	
Área Terciário	
Área Parqueamento	
Área Total	

3. PROTOCOLO 94 – CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

O protocolo datado de 1994 (Anexo 2), considerou uma compensação ao Banif, correspondente a um acréscimo de área de construção, no total de 2.000 m^2, prevista para o edifício previsto edificar no referido lote 1791 da Av. José Malhoa:

Área Construção Para Uso Terciário	2.000,00 m^2

4. SÍNTESE – "PROTOCOLO 91" Vs. "PROTOCOLO 94"

Em síntese, ao abrigo dos "Protocolo de 91" e "Protocolo de 94", outorgados pela C.M.L. e os respectivos proprietários do imóvel, em apreço, conferiram-lhes como direitos adquiridos, a área total de construção do edifício de **23.975,20 m^2**;

RESUMO:	
Área Terciário	
Área Parqueamento	9.351,90 m^2
Área Total	

5. PLANO DE PORMENOR 2011

5.1. AS CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE PREVISTAS NO PLANO DE PORMENOR 2011, prevêem a construção de um edifício com as seguintes características:

- 9 Pisos acima da cota de soleira, para uso terciário com a área total de 10.595,46 m^2;
- 1 Sub-cave, para uso de área técnica/parqueamentos com a área total de 1.381,50 m^2;
- 4 Caves, para uso de parqueamentos, com a área total de 6.840,28 m^2.

RESUMO ÁREAS PERMITIDAS EDIFICAR:	
Área Terciário	
Área Parqueamento	8.221,78 m^2
Área Total	

5.2. PLANO DE PORMENOR 2011 Vs. PROTOCOLOS 91/94:

Da comparação dos resumos atrás enunciados, resulta um prejuízo efectivo dos seguintes valores (Anexo 3):

CÁLCULO ÁREAS DE PREJUÍZO:	
Área Terciário	
Área Parqueamento	1.180,12 m^2
Área Total De Prejuízo	

6. PROPOSTA DE ALTERAÇÕES

Com vista a sanar a situação verificada, dada a perda efectiva de área de construção no que respeita à parcela B, **propõe-se a seguinte alternativa à actual proposta em "Discussão Pública" do PP 2011 da Av. José Malhoa:**

6.1. DAS CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

A construção de um edifício com as seguintes características:

- 10 Pisos acima da cota de soleira, para uso terciário com a área total de 11.775,33 m^2;
- 1 Sub-cave, para uso de Áreas Técnicas e Parqueamentos, totalizando a área de 1.381,50 m^2;
- 6 Caves, para uso de parqueamentos, com a área total de 10.260,42 m^2;

RESUMO ÁREAS A PERMITIR EDIFICAR (*):	
Área Terciário	
Áreas Téc. / Parqueamento	11.641,92 m^2
Área Total a Construir	

6.2. DAS COTAS DA LAJE E DAS GUARDAS

Visto as cotas da laje e das guardas do edifício a erigir no lote 1791, encontrarem-se incorrectamente representadas, como se pode constatar pela incoerência existente entre o "Extracto da Planta de Implantação Geral" que refere a cota da laje como sendo de 99,00 m e o "Extracto da Peça "Perfis" do Plano de Pormenor", representando a cota 100,00 m abaixo da referida cota 99,00 m, propõem-se as alterações na "Planta de Implantação Geral" das cotas da laje de cobertura (99,00 m) e das guardas do edifício, respectivamente, para 101,33 m e 102,23 m, alinhando-se assim o edifício a construir pela cércea do lote confinante direito.

* Os referidos valores a considerar, contemplam a prévia correcção da área do polígono de implantação, tal como proposto no ponto 6.6.

6.3. DA COTA DE SOLEIRA

Propõe-se que seja alterada a marcação da cota de soleira na peça "perfis" para 64.20.

6.4. DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO

A definição do conceito de "Limite da Área máxima de implantação", encontra-se omisso na legenda da planta de implantação geral. Com vista a evitar quaisquer confusões com outros conceitos, sugerimos que a mesma seja alterada para "Limite da implantação acima da cota de soleira" ou similar.

6.5. DA COMPENSAÇÃO A ACORDAR

Considerando que, a nossa proposta de edificabilidade apresentada no ponto 6.1. do presente documento, merece total aprovação, deverão as partes acordar ainda como compensação mínima, o prejuízo em terciário noutra(as) situação(ões), em que o Banif - Grupo Financeiro seja parte interveniente.
Assim, temos a seguinte situação:

Área Terciário Considerada - "Protocolo 91"	
Área Terciário Considerada - "Protocolo 94"	
Área Total Terciário	

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO BANIF:	
Área Terciário Proposta	
Área Total de Prejuízo	

6.6. DO "QUADRO DE SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS"

Proposta de alterações ao "Quadro de Síntese de Parâmetros Urbanísticos" no que se refere à "Parcela B" (Lote 1791)":

QUADRO DE SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS ALTERAÇÕES PROPOSTAS		DE	PARA
POLIGNO DE IMPLANTAÇÃO	ALTERAÇÃO DE ÁREA	1.650,00 m^2	1.710,00 m^2
SUPERFÍCIE TOTAL DE PAVIMENTO	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	12.064,50 m^2	11.775,33 m^2
	ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	8.000,00 m^2	11.641,92 m^2
N.º PISOS	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	9	10
	ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	5	7 (1Sub-cave + 6 caves)
USOS	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	Ponto1, 13º Art. do PP 80% terciário+ 20% habitação	100% TERCIÁRIO
	Sub-cave	PARQUEAMENTOS / ÁREAS TÉCNICAS	
	Caves	PARQUEAMENTOS / ÁREAS TÉCNICAS	
N.º ESTACIONAMENTOS PRIVADOS		433	Máx. 342

Lisboa, 13 de Abril de 2011

[redacted]

7. ANEXOS

7.1. "PROTOCOLO 91"

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

19/09/91

75

[redacted]

P R O T O C O L O

AV. JOSÉ MALHOA - LISBOA

A Av. José Malhoa (lado nascente) foi objecto em 1989 de um estudo de ordenamento, considerando os variáveis alinhamentos, implantação de lotes e volumetrias, elementos insuficientes para a sua consideração e enquadramento na figura de Plano de Pormenor, à altura prevista e regulamentada através do DL Nº. 560/71 e D. Nº. 561/71 ambos de 17 de Dezembro do DL nº. 77/84 de 8 de Março.

Face a esta insuficiência e também à constatação da inadequada solução urbanística constante daquele estudo, entendeu a Câmara Municipal de Lisboa promover a elaboração do necessário instrumento urbanístico, tendo incumbido dessa tarefa Álvaro Siza Arquitecto Lda.

O referido instrumento urbanístico abrangerá toda a área delimitada pelos seguintes arruamentos: Av. José Malhoa / Av. Columbano Bordalo Pinheiro / Rua Basílio Teles / Rua de Campolide e Nova Rua Paralela ao Caminho de Ferro, sendo especial preocupação o tratamento paisagístico do interior dos quarteirões definidos por aquelas vias, atendendo à necessidade de asseguar a permanência não impermeabilizada de área importante e indispensável à drenagem das águas pluviais.

Por outro lado, o referido instrumento deverá ter em consideração que já se encontram constituídos direitos de edificabilidade de que são titulares as diversas entidades proprietárias dos lotes.

[redacted] 13

Apresentada a nova definição, proposta nos termos que confere coerência ao ordenamento urbanístico da Av. José Malhoa constata-se a necessidade de promover a alteração da implantação dos lotes pertença das diversas entidades interessadas, sendo certo que de tal não poderão resultar prejuízos em relação a áreas, volumes e condições de aquisição dos lotes, de aprovação de projectos e de licenciamento das obras.

As alterações previstas na planta e fichas anexas consideram a situação concreta de cada lote, de acordo com os seguintes elementos:

Cota de Soleira - cota de soleira do arruamento principal

Area Edificavel - Area de construção permitida acima da cota de soleira mencionada.

Área Edificável em Semi-Cave - Area de construção permitida entre os níveis da cota de soleira e o arruamento de serviço. Este valor engloba o valor de "Área para ocupação em terciário".

Área em Semi-Cave para Terciário - Representa 5% da área edificável atrás mencionada e por razões urbanísticas é permitida eventual mudança de ocupação de estacionamento para escritórios ou comércio;

[redacted]

14

Número de Pisos – São considerados apenas os pisos acima da cota de soleira.

A nova realidade referida determina a necessidade de se proceder às indispensáveis rectificações e cedências de áreas dos lotes, mediante a outorga dos competentes actos notariais, por forma a que fiquem claramente definidas as novas localizações e áreas dos lotes, bem como a sua situação matricial e registral.

[redacted]

Atento o exposto, entre a Câmara Municipal de Lisboa e a COMPAVE - Projectos de Arquitectura e Engenharia, SA. Sociedade Anónima com sede na Av. Almirante Reis, nº. 113 - 9º. / 1100 LISBOA, com o capital social de 50.000.000$00, matriculada na C.R.C. de Lisboa sob o nº. 67705 a Fls. 5 v. livro C-170, titulares do Cartão de Pessoa Colectiva nº. 501934138, e que é representada pelo seu Administrador, Sr. Arquitecto [redacted] é estabelecido o presente protocolo que se regerá pelas condições seguintes.

75

[redacted]

16

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

PRIMEIRA

As dimensões, áreas, implantação e alinhamento para a Av. José Malhoa dos lotes em causa é a constante da planta anexa (Doc. 1) mandada elaborar pela Câmara Municipal de Lisboa e da responsabilidade técnica de Álvaro Siza Arquitecto Lda.

SEGUNDA

As entidades titulares dos lotes acima identificados aceitam, no que lhes concerne, o previsto na planta e respectivas fichas anexas (Doc. 2, 3, 4 e 5), nas quais se fixam as áreas e implantação dos lotes e as suas condições de edificabilidade.

TERCEIRA

1. A Câmara Municipal de Lisboa procederá no prazo de 3 dias úteis, contado a partir da assinatura do presente Protocolo, à implantação (piquetagem) de cada lote, da qual resultará a definição do alinhamento à Av. José Malhoa, da frente da Av. Columbano Bordalo Pinheiro e do traçado viário dos terrenos no topo da Av. José Malhoa.

2. A volumetria, as áreas de construção autorizadas, as cotas de soleira, o número de pisos e demais condições específicas de cada lote, bem como quaisquer outras condições particulares entre a Câmara Municipal de Lisboa e a respectiva entidade titular do lote, constam das fichas anexas, que constituem parte integrante do presente Protocolo e cujo conteúdo na situação concreta respeita exclusivamente aos signatários respectivos.

75

[redacted]

17

QUARTA

1. A Câmara Municipal de Lisboa compromete-se a promover e realizar no prazo máximo de quatro meses a contar da presente data, todas as operações e actos necessários a assegurar a titularidade, registo predial e inscrição matricial dos lotes a favor das entidades referidas, em conformidade com o que consta da planta e fichas anexas.

2. Os demais signatários comprometem-se a prestar à C.M.L. toda a colaboração que lhes for solicitada por escrito, nos termos e para efeitos do previsto no número anterior.

3. Todos os encargos e despesas incluindo os de natureza fiscal, com as operações e actos previstos no nº. 1 constituem responsabilidade exclusiva da Câmara Municipal de Lisboa, mesmo quando os respectivos documentos não sejam emitidos em seu nome pelas entidades competentes.

QUINTA

1. Prevendo-se desde já que as operações e actos referidos na cláusula quarta possam resultar morosas, a Câmara Municipal de Lisboa, em face dos direitos dos interessados compromete-se desde já a não invocar tais factos ou razões para não receber os projectos ou retardar a sua aprovação ou a execução das obras.

2. Os projectos serão apresentados pelos interessados e apreciados pela C.M.L., com base nas normas urbanísticas em vigor à data da aquisição dos lotes ou da apresentação dos anteriores projectos, sem prejuízo do previsto na planta e fichas anexas.

CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

[redacted]

18

SEXTA

1. Atento o estabelecido na condição anterior, estando definida a implantação definitiva dos lotes e desde que se encontrem aprovados os projectos de obras, liquidadas as taxas e emitidos os respectivos alvarás de licença, os interessados poderão de imediato dar início aos correspondentes trabalhos, mesmo que não estejam completamente definidos a titulariedade, o registo e a inscrição matricial dos lotes respectivos, sem prejuizo ainda do disposto no número seguinte.

2. Após a nova implantação de cada lote, a Câmara autorizará o início imediato dos trabalhos de escavação, contenção periférica, infra-estruturas e construção até ao nível da cota de soleira, desde que seja respeitada a implantação constante dos documentos anexos e esteja aprovado o projecto de escavações.

SÉTIMA

A Câmara Municipal de Lisboa considera cumpridas as obrigações assumidas pelos demais signatários aquando da aquisição dos lotes, declarando que os prazos fixados para apresentação dos projectos se contam da presente data e que os consequentes prazos de execução das obras são prorrogados em conformidade.

OITAVA

A Câmara Municipal de Lisboa, desde que sejam cumpridas as disposições legais e regulamentares aplicáveis e o previsto na planta e fichas anexas, obriga-se a aprovar os projectos e a emitir a licença de construção dos edifícios previstos para os lotes em causa, no prazo máximo de 60 dias, a contar da data da sua apresentação.

Mod. 17/OQ

19

NONA

Todas as comunicações entre os signatários relativas ao presente Protocolo deverão ser endereçadas ao respectivo domicílio constante no preâmbulo deste documento, salvo se, entretanto, o destinatário tiver indicado ao remetente, por escrito, um endereço diverso para esse fim.

DÉCIMA

1. Ao presente contrato serão aplicáveis as normas de Direito Privado Português.

2. Para a resolução de quaisquer diferendos que surjam entre os signatários, relacionados, directa ou indirectamente, com a interpretação ou rescisão do presente contrato, é exclusivamente competente o Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

FEITO COM O NÚMERO DE DUPLICADOS CORRESPONDENTE AO NÚMERO DOS SEGUNDOS SIGNATÁRIOS, NA CIDADE DE LISBOA, AOS DEZANOVE DE SETEMBRO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E UM.

[redacted]

[redacted]

DOC. 2

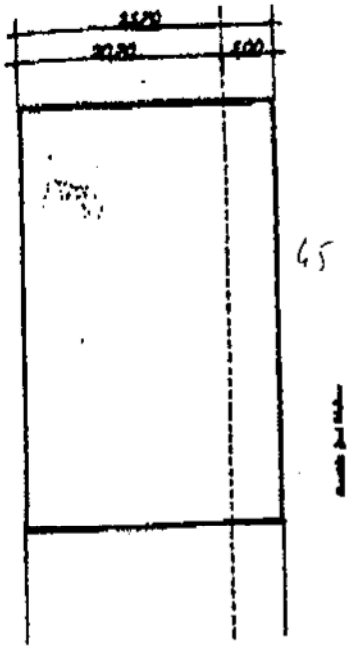
LOTE : O

Proprietário: COMPAVE

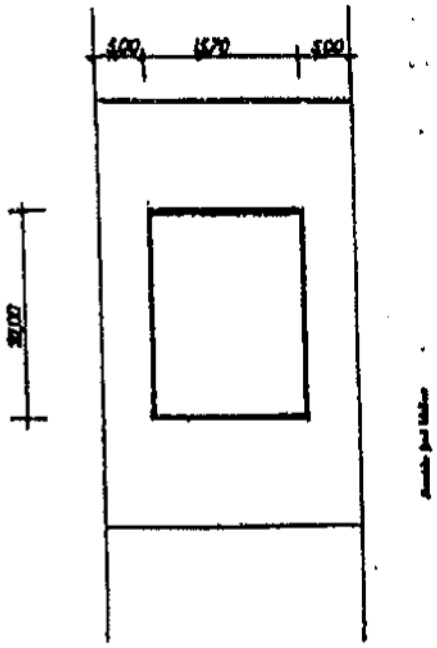
		INICIAL	RECTIFICADO
a	área do lote	1402,5	1402.5 *(+225)
b	área edificavel	9845,5	11850
c	área edificavel em semi-cave		2805 *(+450)
d	área em semi-cave para terciário		592.5
e	número de pisos	4 / 11 e 14	11+1
f	cota de soleira		68.00

Observações: *-a área do lote ao nível das caves pode ser aumentada com uma faixa de 5 metros ao longo da Av. José Malhoa.
será autorizada a alteração de implantação e volumetria com vista a obter empenas de meação de 25,7m de profundidade com o Lote P-Banif e N-Soglurbe, se as áreas totais forem mantidas e se houver consenso entre as partes.

19 Setembro de 1991



Pisos 1 a 10



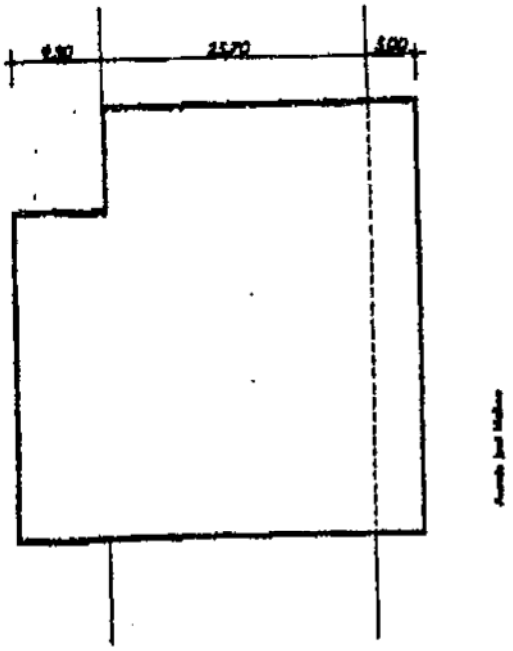
Pisos 11 e 12

- Area edificável acima da Av. José Malhoa — 12 030 m²
- Area edificável em semi – caves ——— 3 172 m²

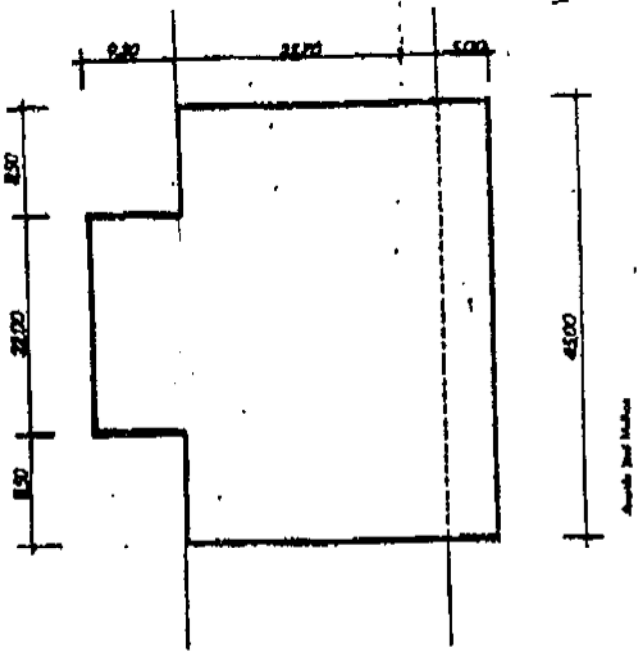
PLANO DA AV. JOSÉ MALHOA

Lote O

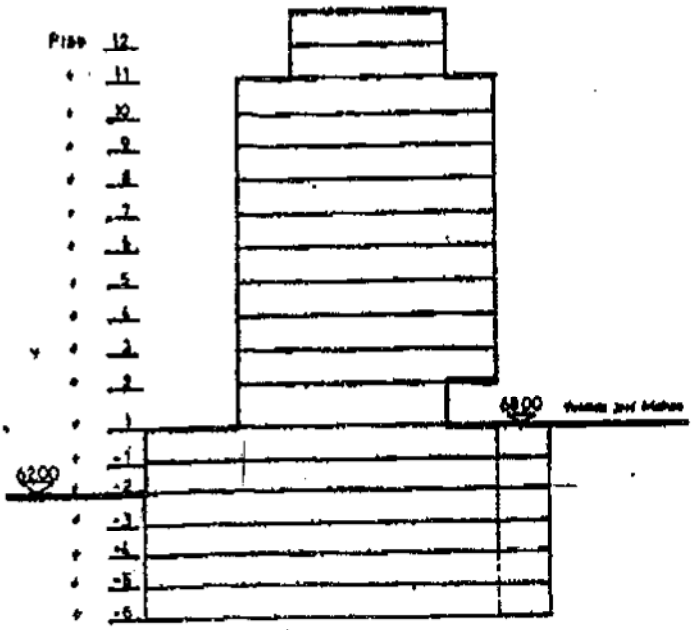
22



Caves (pisos -6 a -3)



Semi - caves (pisos -2 a -1)



23

CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

Compave - Projectos de Arquitectura
e Engenharia, S. A.
Av. Almirante Reis, 113 - 9º.
1100 LISBOA

Exmos. Senhores

Na sequência do Protocolo assinado nesta data entre esta Câmara Municipal e V. Exas., relativamente à Av. José Malhoa, vimos esclarecer o seguinte:

1. Na condição segunda referem-se planta e fichas anexas, donde constam as áreas e implantação do lote e suas condições de edificabilidade, referindo-se, ainda, algumas observações.

2. De acordo com as conversações havidas relativamente às citadas fichas e suas observações, fica esclarecido que:

   a) O prolongamento das empenas nascente e poente até 25,70 metros pode implicar reajustamento em planta das áreas de construção. No caso de tal acontecer, esclarece-se que tal reajustamento será compensado com áreas de valor equivalente, não implicando, contudo, redução da cércea, ou da área na fachada ao longo da Av. José Malhoa, nem alterando a área edificável fixada no doc. nº. 2.

   b) No caso de, por motivo imputável à Câmara Municipal de Lisboa, a construção prevista não puder ser construída definitivamente no lote com a nova implantação, a C.M.L. obriga-se a compensar todos os prejuízos e inconvenientes resultantes da passagem do colector no terreno. A compensação referida será em princípio assegurada através do correspondente aumento da área edificável acima da cota de soleira, sem prejuízo das áreas destinadas a parqueamento e outros fins.

3. Os reajustamentos resultantes do prolongamento das empenas estão traduzidos graficamente nos desenhos anexos.

Sem outro assunto

[redacted]

7.2. "PROTOCOLO 94"

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

PROTOCOLO
ENTRE
O MUNICÍPIO DE LISBOA
E
EDIFÍCIOS ATLÂNTICO; S.A.

ANEXO I

Lisboa, 6 de Julho de 1994

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
PRESIDÊNCIA

PROTOCOLO

ENTRE:

1º **O MUNICÍPIO DE LISBOA,** pessoa colectiva nº 500051070, com sede no Largo do Município - 1100 Lisboa, representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, [redacted] com poderes para o acto, e adiante designada por ML e

2º **EDIFÍCIOS ATLÂNTICO, S.A.,** pessoa colectiva nº 500343764, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o nº 12006, e com sede na Rua Azevedo Coutinho, nº39, 5º Esq., 4100 Porto, representado por [redacted] Administradora de Empresas, [redacted], Alto do Restelo, 1400 Lisboa , com poderes para o acto, e adiante designado por EA

FOI ACORDADO E PELO PRESENTE REDUZIDO A ESCRITO O ACORDO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTES

PRIMEIRA

1.1. EA adquiriu ao Município de Lisboa, em hasta pública realizada em 26 de Junho de 1990, o lote nº 1791, sito na Av. José Malhoa, abrangido pelo estudo de ordenamento aprovado em 1989, para o lado nascente da referida avenida.

1.2. O ML, considerando a insuficiência e inadequação da solução urbanística aprovada em 1989, mandou elaborar um novo instrumento urbanístico para o local, que implicou alterações na implantação e volumetria previstas para os lotes adquiridos por EA e por outras entidades.

1.3. Em 19 de Setembro de 1991, foram celebrados protocolos nos quais se regulamentavam as dimensões, áreas, implantações e condições de edificabilidade dos lotes em causa, bem como as compensações de áreas atribuídas aos seus proprietários.

1.4. O projecto de licenciamento da construção prevista para o lote 1791 está em apreciação na CML, reconhecendo os outorgantes que ele apresenta áreas de construção superiores às compensações concedidas aos demais interessados e que serão contablizadas para efeitos do previsto em 5.1.

SEGUNDA

2.1. EA adquiriu, por arrematação judicial, o prédio sito na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, nºs. 79 e 79-A, descrito na 8ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 9805 a fls. 27 do Livro B-32 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 823, da freguesia de Campolide.

2.2. Por despacho do senhor Presidente da CML, de 7 de Abril de 1984, foi para o referido local deferido o projecto de arquitectura do edifício com 19499m2 acima do solo, conforme consta do processo nº 3230/OB/83.

2.3. EA requereu, em 18 de Março de 1991, ao Senhor Presidente da CML a emissão da licença de construção, pelo prazo de três anos, para o edifício a construir no terreno identificado em 2.1., conforme consta do Proc. 11320/91, tendo esta pretensão sido indeferida tacitamente.

TERCEIRA

3.1. EA é proprietária do prédio, sito à Azinhaga da Cidade, freguesia da Ameixoeira, que confronta a Norte, Sul e Nascente com Elisa Augusta Soares Castanheira de Moura e a Poente com Azinhaga da Cidade, descrito na 7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o nº 1634, a fls. 41 v. do Livro B-6 e para o qual foi licenciado um loteamento urbano, através do alvará nº 7/92, emitido em 10 de Agosto de 1992.

3.2. EA é ainda proprietária de um conjunto de prédios compreendidos entre a Quinta de Nossa Senhora do Livramento, Estrada da Torre e Azinhaga do Preto, freguesia da Ameixoeira e do Lumiar, a que se refere o Processo 562/D/94.

QUARTA

4.1. O ML considera que no terreno identificado em 2.1. só devem ser construídos cerca de 12.000m2, acima do solo verificando-se uma redução superior a 6.000m2, em relação ao projecto de arquitectura deferido em 7 de Abril de 1984, através do Processo nº 3230/OB/83.

4.2. o EA interpôs no Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa, contra o Presidente da CML, um recurso contencioso para anulação do acto de indeferimento tácito que recaiu sobre o pedido de emissão de alvará.

4.3. Encontra-se a correr os seus trâmites, o recurso de agravo interposto da sentença do Juíz da 1ª Secção do TACL.

QUINTA

5.1. Os outorgantes acordam pôr termo ao presente litígio, nos seguintes termos:

5.1.1. O ML procede à compensação da diferença referida em 4.1., viabilizando, com a celebração do presente protocolo, a construção de mais 2.000m2 no edifício previsto para o lote 1791 da Av. José Malhoa, e/ou nos edifícios a construir nos terrenos identificados em 3.1. e 3.2., a acrescentar aos 2.000m2 de construção já autorizados para o lote 1791 da Av. José Malhoa.

5.1.2. A referida viabilidade de construção da área de total de 4.000m2, poderá ser ajustada, para mais ou para menos, de acordo com as soluções urbanísticas que o Município de Lisboa considere mostrarem-se adequadas, mediante proposta de EA.

5.1.3. EA considera-se, mediante o pontual comprometimento das obrigações assumidas pelo ML, devida e totalmente ressarcido, prescindindo de interpor quaisquer acções, reconhecimento de direito ou outras, relativamente aos edifícios previstos para a Av. Columbano Bordalo Pinheiro e para o Lote 1791 da Av. José Malhoa, e ainda desistindo do recurso referido em 4.2. e 4.3.

SEXTA

6.1. O ML obriga-se a aprovar os projectos de arquitectura relativos às alterações a introduzir aos projectos cujas áreas tenham sofrido aumento no contexto do ponto 5.1., no prazo de 45 dias após a recepção dos pareceres exteriores e do Regimento de Sapadores Bombeiros, bem como a licenciar as construções, no prazo de 30 dias, a contar da apresentação dos respectivos projectos de especialidade, desde que, em qualquer dos casos, estejam cumpridos por EA, os requisitos legais e regulamentares.

6.2. O ML não cobrará quaisquer mais valias, comparticipações ou compensações pelo melhor aproveitamento dos lotes, em resultado do presente protocolo.

6.3. A edificabilidade resultante da aplicação do previsto no nº5.1.1. será incluída no lote padrão, para efeitos urbanísticos, nomeadamente para o cálculo de eventuais taxas municipais pela realização de infraestruturas urbanísticas.

SÉTIMA

7.1. Todas as comunicações entre os outorgantes e relativas ao presente acordo deverão ser endereçadas para os locais constantes do preâmbulo deste documento, salvo se entretanto, o destinatário tiver indicado ao remetente um endereço diverso para esse fim, mediante carta registada com aviso de recepção.

7.2. Todos os aditamentos e alterações ao presente protocolo só serão válidos se realizados por escrito, com expressa indicação das cláusulas aditadas ou modificadas.

7.3. Este protocolo contém todos os acordos estabelecidos entre os subscritores a propósito das matérias nele versadas.

OUTORGADO EM LISBOA, A 6 DE JULHO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E QUATRO

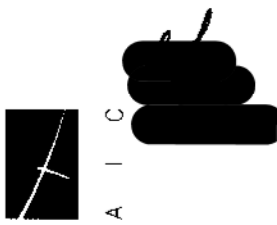
1° OUTORGANTE

[redacted]

2° OUTORGANTE

[redacted]

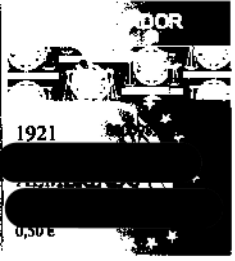
7.3. QUADRO COMPARATIVO: PP 2011/ PROTOCOLO 91/ PROTOCOLO 94



ANEXO 8 - COMPARAÇÃO DAS ÁREAS PREVISTAS PARA TERCEÁRIO NO PROTOCOLO DE 1991 E 1994, COM AS ÁREAS PREVISTAS NO PP DE 2011

Piso	Uso	Área Protocolo de 1991	Área PP de 2011	Diferença	Obsv.:
12	Terciário	*345,40 M²*		*-345,40 M²*	
11	Terciário	*345,40 M²*		*-345,40 M²*	
10	Terciário	*1.156,50 M²*		*-1.156,50 M²*	
09	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
08	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
07	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
06	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
05	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
04	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
03	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
02	Terciário	*1.156,50 M²*	*1.179,87 M²*	*23,37 M²*	
01	Terciário	*931,50 M²*	*1.156,50 M²*	*225,00 M²*	
-01	Terciário	*592,50 M²*	*0,00 M²*	*-592,50 M²*	
Total Provisório		*12.623,30 M²*	*10.595,46 M²*	-2.027,84 M²	
Protocolo 1994		*2.000,00 M²*			
Total Área Terceário		***14.623,30 M²***	***10.595,46 M²***	***-4.027,84 M²***	**-27,54%**

7.4. RESUMO ESQUEMÁTICO



Solicitador

FOTOCÓPIA CERTIFICADA

Certifico que a presente fotocópia está conforme o original, consta de duas folhas por mim, numeradas, rubricadas e carimbadas.----------

Este acto de certificação foi objecto de registo informático, realizado no momento da prática do acto, ao qual foi atribuído o número **1335663.** (www.solicitador.org/roas/paginas/actos)

Lisboa, treze de Abril de dois mil e onze

O Solicitador

Solicitador

Cartão Profissional 1

Avenida José Malhoa, Nº 22-3º

1099-012 LISBOA
Telef. 217211380; Fax 217211529

Acto Gratuito

Decreto-Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março

Portaria nº 657-B/2006, de 29 de Junho

PROCURAÇÃO

SR. DR. [redacted] casado, natural de Avelanoso, Vimioso, residente na [redacted] segundo andar centro, Porto, NIF [redacted] **SR. DR.** [redacted] casado, [redacted] Porto, [redacted] ----------

----- E DECLARARAM: ----------

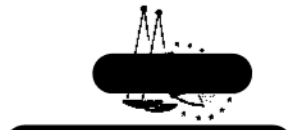
----- Que são administradores da sociedade anónima, com a firma **BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.**, com sede na Rua João Tavira, número trinta, freguesia da Sé, concelho do Funchal, com o capital social integralmente realizado de duzentos e quarenta milhões de Euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Funchal com o número de matrícula e NIPC 511202008. ----------

----- E DISSERAM: ----------

Que o **BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.,** que representam, constitui pelo presente instrumento seus bastantes procuradores o Sr. Engº [redacted], divorciado, natural de São Sebastião da Pedreira, Lisboa, residente [redacted] e o Sr. Dr. [redacted] solteiro, maior, natural de [redacted] direito, B [redacted] quem confere poderes para assinar toda a correspondência para o exterior que envolva ou não a movimentação de fundos e/ou valores; subscrever contratos de mútuo hipotecário celebrados em escritos particulares; outorgar escrituras públicas relativas a empréstimos, à constituição de hipotecas, penhores e de quaisquer garantias reais ou pessoais a favor do mesmo Banco mandante; promover e efectuar junto de Conservatórias averbamentos e cancelamentos, incluindo a rectificação parcial ou total de hipotecas constituídas; e prestar quaisquer actos ou declarações junto de quaisquer entidades

2 2

[redacted]



[redacted]

Solicitador

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia treze de Abril de dois mil e sete, na Avenida José Malhoa, Nº 22, em Lisboa, perante mim [redacted], com a Cédula Profissional [redacted] devidamente autorizado para a prática deste acto, nos termos do D.L 76-A/2006, e da Portaria 657-B/2006, compareceram os Srs. Drs [redacted] casado, [redacted] residente na [redacted] cujas identidades verifiquei pela exibição dos Bilhetes de Identidade números [redacted] emitido pelos SIC do Porto em 06/01/2003 e [redacted] emitido pelos SIC de Lisboa em 30/10/2002, em representação **BANIF-BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.**, matriculado na Conservatória do Registo Comercial do Funchal com NIPC e número de matrícula 511202008, com sede na Rua João de Tavira, 30, Funchal, na sua qualidade de Administradores do referido Banco. Verifiquei a qualidade e poderes através de certidão do Registo Comercial do Funchal que se encontra em meu poder.----------

E para fins de autenticação, apresentaram-me o documento em anexo, que disseram ser uma **Procuração**, que declaram terem lido e assinado, e que o mesmo exprime a vontade do seu representado.----------

Foi dispensada a leitura nos termos legais

[redacted]

O Solicitador

[redacted]

Este acto de autenticação foi objecto de registo informático, realizado no momento da prática do acto, ao qual foi atribuído o número **296657.** (www..solicitador.org/roas/paginas/actos)

Selo de verba 15.4.1.2 € 5,00

[redacted] C.P. [redacted] NIF [redacted] Telef. [redacted] Fax [redacted]

Câmara dos Solicitadores

Registo Online de Actos de Solicitadores

Artigo 38º do Decreto-Lei nº76-A/2006, de 29-03
Portaria nº 657-B/2006, de 29-06

[redacted]

Solicitador

[redacted]

Identificação da Natureza e Espécie dos Actos:

Certificação

Descrição do Acto:

Certificação de fotocópia.

Identificação dos intervenientes:

Banif - Banco Internacional do Funchal, SA NIPC: 511202008

Executado a:

13-04-2011

Registado a:

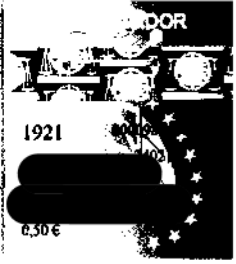
13-04-2011

Número de Registo:

1335663

Poderá consultar este registo no seguinte endereço web http://www.solicitador.org/roas/ConsultarDocumento?id=738981335663

[redacted]



Solicitador

FOTOCÓPIA CERTIFICADA

Certifico que a presente fotocópia está conforme o original, consta de duas folhas por mim, numeradas, rubricadas e carimbadas.----------

Este acto de certificação foi objecto de registo informático, realizado no momento da prática do acto, ao qual foi atribuído o número **1335688.** (www.solicitador.org/roas/paginas/actos)

Lisboa, treze de Abril de dois mil e onze

O Solicitador

Solicitador

1099-012 LISBOA

Acto Gratuito

Decreto-Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março

Portaria nº 657-B/2006, de 29 de Junho

PROCURAÇÃO

SR. DR. [redacted], casado, natural de [redacted], residente na Rua [redacted] número [redacted], NIF. [redacted] e **SR. DR. J** [redacted] natural de [redacted] residente na Rua [redacted] número [redacted] e [redacted] apartamento [redacted] NIF. [redacted] ----------

----- E DECLARARAM: ----------

----- Que são administradores da sociedade anónima, com a firma **BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.**, com sede na Rua João Tavira, número trinta, freguesia da Sé, concelho do Funchal, com o capital social integralmente realizado de duzentos e quarenta milhões de Euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Funchal com o número de matrícula e NIPC 511202008. ----------

----- E DISSERAM: ----------

Que o **BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.**, que representam, constitui pelo presente instrumento sua bastante procuradora a Sra. [redacted] natural de [redacted] Lisboa, residente na Rua do [redacted] Lisboa, a quem confere poderes para assinar toda a correspondência para o exterior que envolva ou não a movimentação de fundos e/ou valores; subscrever contratos de mútuo hipotecário celebrados em escritos particulares; outorgar escrituras públicas relativas a empréstimos, à constituição de hipotecas, penhores e de quaisquer garantias reais ou pessoais a favor do mesmo Banco mandante; promover e efectuar junto de Conservatórias averbamentos e cancelamentos, incluindo a rectificação parcial ou total de hipotecas constituídas; e prestar quaisquer actos ou declarações junto de quaisquer entidades públicas, nomeadamente Repartições de Finanças, Conservatórias e Câmaras Municipais. ----------

----- Nos termos da alínea e), do artigo trigésimo segundo dos respectivos estatutos, os poderes

2 2

[redacted]

[redacted]
Solicitador

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia catorze de Junho de dois mil e sete, na Avenida José Malhoa, Nº 22, em Lisboa, perante mim [redacted], Solicitador, com a Cédula Profissional [redacted], devidamente autorizado para a prática deste acto, nos termos do D.L 76-A/2006, e da Portaria 657-B/2006, compareceram os Srs. Dr[redacted], casado, natural de [redacted], [redacted] residente na Rua[redacted] e Dr. [redacted] natural d[redacted] esidente na [redacted] Apartamento[redacted] cujas identidades verifiquei pela exibição dos Bilhetes de Identidade números 5005512 emitido pelos SIC do Funchal em 13/03/2001 e 3684557 emitido pelos SIC de Lisboa em 30/10/2002, em representação **BANIF-BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A.**, matriculado na Conservatória do Registo Comercial do Funchal com NIPC e número de matrícula 511202008, com sede na Rua João de Tavira, 30, Funchal, na sua qualidade de Administradores do referido Banco. Verifiquei a qualidade e poderes através de certidão do Registo Comercial do Funchal que se encontra em meu poder.----------

E para fins de autenticação, apresentaram-me o documento em anexo, que disseram ser uma **Procuração**, que declaram terem lido e assinado, e que o mesmo exprime a vontade do seu representado.----------

Foi dispensada a leitura nos termos legais

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

O Solicitador

[redacted]

Este acto de autenticação foi objecto de registo informático, realizado no momento da prática do acto, ao qual foi atribuído o número **351401.** (www..solicitador.org/roas/paginas/actos)

Selo de verba 15.4.1.2 € 5,00

[redacted] C.P[redacted] NIF[redacted] Telef[redacted] Fax[redacted]

Câmara dos Solicitadores

Registo Online de Actos de Solicitadores

Artigo 38º do Decreto-Lei nº76-A/2006, de 29-03
Portaria nº 657-B/2006, de 29-06

[redacted]

Solicitador
Cédula [redacted]

Identificação da Natureza e Espécie dos Actos:

Certificação

Descrição do Acto:

Certificação de fotocópia.

Identificação dos intervenientes:

Banif - Banco Internacional do Funchal, SA NIPC: 511202008

Executado a:

13-04-2011

Registado a:

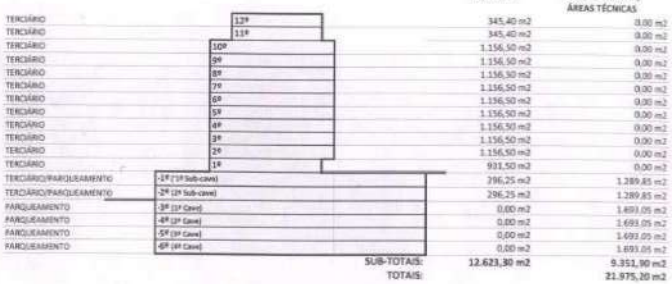
13-04-2011

Número de Registo:

1335688

Poderá consultar este registo no seguinte endereço web http://www.solicitador.org/roas/ConsultarDocumento?id=403091335688

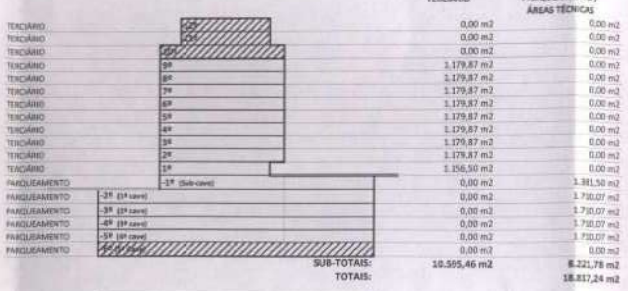
PROTOCOLO/91



	TERCIÁRIO	PARQUEAMENTO / ÁREAS TÉCNICAS
TERCIÁRIO 12º	345,40 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 11º	345,40 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 10º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 9º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 8º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 7º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 6º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 5º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 4º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 3º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 2º	1.156,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 1º	931,50 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO/PARQUEAMENTO -1º (1º Sub-cave)	296,25 m2	1.289,85 m2
TERCIÁRIO/PARQUEAMENTO -2º (2º Sub-cave)	296,25 m2	1.289,85 m2
PARQUEAMENTO -3º (3º Cave)	0,00 m2	1.693,05 m2
PARQUEAMENTO -4º (4º Cave)	0,00 m2	1.693,05 m2
PARQUEAMENTO -5º (5º Cave)	0,00 m2	1.693,05 m2
PARQUEAMENTO -6º (6º Cave)	0,00 m2	1.693,05 m2
SUB-TOTAIS:	12.623,30 m2	9.351,90 m2
TOTAIS:		21.975,20 m2

PROTOCOLOS 91/94			
PISOS	TERCIÁRIO	PARQUEAMENTO	
12º	345,40 m2	0,00 m2	
11º	345,40 m2	0,00 m2	
10º	1.156,50 m2	0,00 m2	
9º	1.156,50 m2	0,00 m2	
8º	1.156,50 m2	0,00 m2	
7º	1.156,50 m2	0,00 m2	
6º	1.156,50 m2	0,00 m2	
5º	1.156,50 m2	0,00 m2	
4º	1.156,50 m2	0,00 m2	
3º	1.156,50 m2	0,00 m2	
2º	1.156,50 m2	0,00 m2	
1º	931,50 m2	0,00 m2	
-1º	296,25 m2	1.289,85 m2	12.090,80 m2
-2º	296,25 m2	1.289,85 m2	
-3º	0,00 m2	1.693,05 m2	
-4º	0,00 m2	1.693,05 m2	
-5º	0,00 m2	1.693,05 m2	
-6º	0,00 m2	1.693,05 m2	
PROTOCOLO 91	12.623,30 m2	9.351,90 m2	
ÁREA TOTAL		21.975,20 m2	
PROTOCOLO 94		2.060,00 m2	
ÁREA TOTAL TERCIÁRIO		14.623,30 m2	
ÁREA TOTAL		23.975,20 m2	

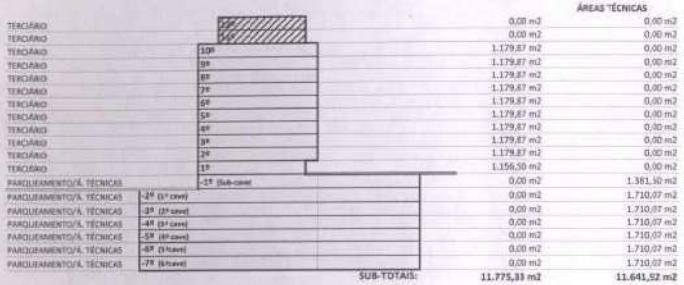
PLANO PORMENOR/11



	TERCIÁRIO	PARQUEAMENTO / ÁREAS TÉCNICAS
TERCIÁRIO 12º	0,00 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 11º	0,00 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 10º	0,00 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 9º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 8º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 7º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 6º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 5º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 4º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 3º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 2º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 1º	1.156,50 m2	0,00 m2
PARQUEAMENTO -1º (Sub-cave)	0,00 m2	1.381,50 m2
PARQUEAMENTO -2º (1º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO -3º (2º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO -4º (3º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO -5º (4º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO -6º (5º cave)	0,00 m2	0,00 m2
SUB-TOTAIS:	10.505,46 m2	8.221,78 m2
TOTAIS:		18.817,24 m2

PLANO PORMENOR/11		
PISOS	TERCIÁRIO	PARQUEAMENTO
12º	0,00 m2	0,00 m2
11º	0,00 m2	0,00 m2
10º	0,00 m2	0,00 m2
9º	1.179,87 m2	0,00 m2
8º	1.179,87 m2	0,00 m2
7º	1.179,87 m2	0,00 m2
6º	1.179,87 m2	0,00 m2
5º	1.179,87 m2	0,00 m2
4º	1.179,87 m2	0,00 m2
3º	1.179,87 m2	0,00 m2
2º	1.179,87 m2	0,00 m2
1º	1.156,50 m2	0,00 m2
-1º	0,00 m2	1.381,50 m2
-2º	0,00 m2	1.710,07 m2
-3º	0,00 m2	1.710,07 m2
-4º	0,00 m2	1.710,07 m2
-5º	0,00 m2	1.710,07 m2
-6º	0,00 m2	0,00 m2
PLANO PORMENOR	10.505,46 m2	8.221,78 m2
ÁREA TOTAL		18.817,24 m2
PERDA DE ÁREA TERCIÁRIO:		-4.027,84 m2
PERDA DE ÁREA PARQUEAMENTOS:		-1.130,12 m2
PERDA ÁREA TOTAL:		-5.157,96 m2

PROPOSTA ALTERNATIVA



	TERCIÁRIO	PARQUEAMENTO / ÁREAS TÉCNICAS
TERCIÁRIO 12º	0,00 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 11º	0,00 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 10º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 9º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 8º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 7º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 6º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 5º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 4º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 3º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 2º	1.179,87 m2	0,00 m2
TERCIÁRIO 1º	1.156,50 m2	0,00 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -1º (Sub-cave)	0,00 m2	1.381,50 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -2º (1º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -3º (2º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -4º (3º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -5º (4º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -6º (5º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
PARQUEAMENTO/A. TÉCNICAS -7º (6º cave)	0,00 m2	1.710,07 m2
SUB-TOTAIS:	11.775,33 m2	11.641,52 m2

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO		
PISOS	TERCIÁRIO	PARQUEAMENTO / ÁREAS TÉCNICAS
12º	0,00 m2	0,00 m2
11º	0,00 m2	0,00 m2
10º	1.179,87 m2	0,00 m2
9º	1.179,87 m2	0,00 m2
8º	1.179,87 m2	0,00 m2
7º	1.179,87 m2	0,00 m2
6º	1.179,87 m2	0,00 m2
5º	1.179,87 m2	0,00 m2
4º	1.179,87 m2	0,00 m2
3º	1.179,87 m2	0,00 m2
2º	1.179,87 m2	0,00 m2
1º	1.156,50 m2	0,00 m2
-1º	0,00 m2	1.381,50 m2
-2º	0,00 m2	1.710,07 m2
-3º	0,00 m2	1.710,07 m2
-4º	0,00 m2	1.710,07 m2
-5º	0,00 m2	1.710,07 m2
-6º	0,00 m2	1.710,07 m2
-7º	0,00 m2	1.710,07 m2
PROPOSTA	11.775,33 m2	11.641,92 m2
ÁREA TOTAL		23.417,25 m2
PERDA ÁREA TERCIÁRIO:		-2.847,97 m2

Plano de Pormenor da Av. José Malhoa

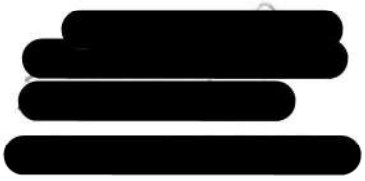
Complemento de reclamação

Em complemento da reclamação apresentada quando da recente Sessão Pública, no auditório da Junta de Freguesia de Campolide, esclareço:

1. O Lote 1680 na Av. José Malhoa, está incluído na sua totalidade no limite do Plano de Pormenor.
2. O Lote 1680 situa-se em loteamento municipal cujo plano de urbanização assentou no prolongamento da Av. da Liberdade, até Monsanto, cuja via descendente (lado Norte) estava prevista ser ladeada por um conjunto de edifícios cuja monumentalidade era adequada à função da principal via da Capital, entre os quais se localizavam grandes parqueamentos públicos subterrâneos.
3. A um e outro lado das vias destinadas ao tráfego rodoviário do prolongamento da Av. da Liberdade estavam planeadas duas Avenidas paralelas, das quais foi construída a Av. José Malhoa, na qual se localiza o lote 1680.
4. A CML impôs, como condição de licenciamento do lote 1680, o respeito pelo plano de urbanização referido em 2.
5. Entre as respectivas condições de concepção arquitectónica e de licenciamento do edifício do lote 1680, constaram:
    a. a obrigatoriedade de a fachada principal do edifício do lote 1680 ser a fachada virada para a faixa descendente da Av. da Liberdade, devendo a respectiva entrada principal incluir um "jardim de inverno" com as características definidas pela Câmara como condição de licenciamento.
    b. a outra fachada (sobre a Av. José Malhoa) tinha a função de fachada de serviço, através da qual se faria o acesso de viaturas para o estacionamento privativo do lote 1680 e também o acesso ao estacionamento público junto à via descendente da Av. da Liberdade e o acesso ao estacionamento privativo de um dos lotes a construir entre a Av. José Malhoa e a via descendente da Av. da Liberdade; no muro poente da cave do lote 1680 foi obrigatoriamente prevista a passagem para o futuro estacionamento público;
    c. revestimento das fachadas a granito, dada a sua localização integrada na Av. da Liberdade.
6. A CML incumpriu a sua obrigação de entidade loteadora e planificadora urbanística, sem fazer o reequilíbrio da concepção arquitectónica do conjunto urbano, em particular o resultante da não construção nem da Av. da Liberdade nem dos edifícios a Poente do lote 1680. Isso causou um prejuízo em área de construção possível no lote 1680 de 1 800 m2 de piso de construção.
7. Por sua vez, o incumprimento do planeamento urbanístico por parte da CML, causou desvalorização da área edificada superior a 40% do valor correspondente às características singulares de prestígio e monumentalidade que acabaram por não existir.
8. O Plano de Pormenor agora apresentado à discussão pública inclui soluções de ressarcimento de danos causados no ex-lote da SONAE e no lote do BANIF, excluindo discriminatoriamente a resolução dos danos causados no edifício do lote 1680 pelo incumprimento do planeamento urbanístico.

Lisboa, 24 de Maio de 2011.

O representante da empresa promotora do lote 1680



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome [redacted]
Morada R. A [redacted]
Código Postal [redacted]
Contacto (e-mail, telefone, tm) [redacted]
Bilhete de Identidade n.º [redacted]

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, no âmbito do período de Participação Pública do **Plano de Pormenor da Av. José Malhoa**, a seguinte:

☒ **Reclamação** *

☐ **Observação**

☐ **Sugestão**

* POR O PLANO DE PORMENOR RESOLVER QUESTÕES RELATIVAS A DOIS LOTES (SONAE E BANIF), MAS AINDA NÃO INCLUIR SOLUÇÃO PARA O INCUMPRIMENTO NA VERSÃO APRESENTADA, DA CML, NA QUALIDADE DE LOTEADORA, DO LOTE 1680 DA AV. JOSÉ MALHOA

Lisboa, 12 de ABRIL de 2011

[redacted]

Assinatura igual ao BI

190/EPUL/DIV/2011

Gabinete Presidente

CML
ENT/4276/GPCML/GAP/EQ-PR/11
14-04-2011 14:59:12

De: [redacted]
Enviado: quarta-feira, 13 de Abril de 2011 20:36
Para: gab.presidente@cm-lisboa.pt
Cc: [redacted]sboa.pt; ver[redacted]pt

4x6/90 Plano

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

29/04/11 V/ Ao Gabinete do Senhor Vereador Manuel Salgueda.

[redacted]
Assessora do Presidente

[redacted] solteiro, maior, advogado, portador do cartão de cidadão nº[redacted] válido até [redacted] residente na Rua [redacted] nº [redacted] – [redacted] com o e-mail [redacted] com o telefone [redacted] vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, e 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º46/2009 de 20de Fevereiro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa**, as **Sugestões** seguintes:

I – Intróito:

É de salientar, com especial agrado, os objectivos traçados e, bem assim, a articulação feita de forma equilibrada entre o peão e o automóvel preconizada pelo Plano de Pormenor da Av. José Malhoa, nunca perdendo de vista que a área de intervenção é dominada pelo sector terciário. É digno de registo a resistência a opções imprudentes e demagógicas.

O dito Plano de Pormenor reconhece e aproveita os largos passeios existentes na Av. José Malhoa, bem como o estacionamento de superfície programado (cfr. p. 11), propondo arborizar esses passeios sem sacrifício do estacionamento existente (cfr. p. 33, fig. 16 e 17). É de salientar também a preocupação com a boa qualidade dos pavimentos e a regulação do estacionamento de superfície desregulado em determinadas zonas da área de intervenção, sem fazer descaso das necessidades de estacionamento devido á terciarização da área.

II – Sugestões:

1.O separador central a implantar na Av. José Malhoa deverá ser arborizado (à semelhança de, por exemplo, o separador central sito na A. António Augusto de Aguiar, junto ao El Corte Inglês, também ele com uma largura reduzida);

2.Deverão ser removidos as floreiras (inestéticas) e outros obstáculos existentes nos largos passeios da Av. José Malhoa;

3.Deverá ser mantido o estacionamento programado na Av. José Malhoa, tal como parece estar previsto, com a introdução de eixos arbóreos (cfr. p. 33, fig. 16 e 17), porque além de necessário, evita que a área destinada aos peões seja ocupada indevidamente por estacionamento não programado e ainda pressões ao nível do estacionamento nas zonas próximas, nomeadamente no Bairro Azul.

4.Deverá ser aumentado o estacionamento programado na Av. Columbano Bordalo Pinheiro que oferece condições para o efeito, até porque é reconhecido *expressis verbis* no sobredito Plano de Pormenor a existência de carências a nível de estacionamento. O efeito imediato será libertar as pressões sobre as zonas contíguas.

5.Que seja estudada uma forma de desviar ou reduzir o tráfego "de atravessamento" na Av. José Malhoa, no sentido do edifício das Twin Towers-Av. António Augusto de Aguiar, devendo essas barreiras serem implantadas junto ao edifício das Twin Towers e não a jusante, mediante a construção de uma propugnada rotunda, mas que, em rigor, não tem qualquer serventia. Com efeito, as viaturas que circulam na Av. José Malhoa dirigem-se para o Marquês de Pombal (há, aliás, uma placa indicativa nesse sentido) e não para a Praça de Espanha (para este destino é habitualmente usada a Av. Columbano Bordalo Pinheiro).

Lisboa, 2011-04-13

[redacted]

253/DPUR/DiV/2011

De: [redacted]
Enviado: quinta-feira, 12 de Maio de 2011 23:04
Para: revisao.pdm@cm-lisboa.pt
Assunto: Plano de Promenor da Av. José Malhoa

EM-24

Importância: Baixa
Exmos. Senhores,

Estive na sessão de esclarecimento no dia 12 de Abril, que decorreu na Junta de Freguesia de Campolide, gostei do plano, há apenas umas pequenas sugestões que gostaria que fossem objecto de análise para posterior inclusão no projecto se acharem que faz sentido, que são as seguintes:

- Inclusão de parque infantil na zona onde existiu o estaleiro do edifício que faz esquina com a R. Eduardo Malta e a Av. Columbano Bordalo Pinheiro.
- Zona reservada aos cães para os seus dejectos (nesta zona existem alguns, é reparar como estes passeios estão)
- Na Av. José Malhoa passadeira para peões em frente à futura rampa que faz a ligação à Rua Eduardo Malta.

Aproveito para perguntar qual é a previsão para a sua execução.

Com os melhores cumprimentos
[redacted]