

J.A./h27/DMGP/CML/19

# FIDELIDADE

PROPERTY

Exma. Comissão da Hasta Pública  
n.º HP/1/DEV/DMGP/CML/19  
do Município de Lisboa

Direção Municipal de Gestão Patrimonial  
Divisão de Estudos e Valorização  
Campo Grande, n.º 25, Piso 3, Bloco A  
1749-099 Lisboa

Lisboa, 24 de setembro de 2019

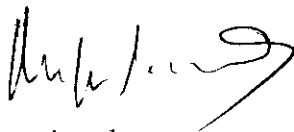
Assunto: **Pedidos de esclarecimento no âmbito do procedimento de hasta pública para constituição de direito de superfície, em subsolo, na Av. 5 de Outubro, no âmbito da Operação Integrada de Entrecampos**

Exmos. Senhores,

**Fidelidade – Property Europe, S.A.**, com o número único de registo e de pessoa coletiva 502 745 711, com sede no Largo do Calhariz, n.º 30, em Lisboa, e com o capital social de 26.760.585,00 EUR, interessada no procedimento aberto pelo Município de Lisboa através do Anúncio n.º 9668/2019, publicado no Diário da República, II Série, n.º 175, de 12 de setembro de 2019, vem, nos termos e para os efeitos do disposto no ponto 5.1. do Programa do Procedimento da Hasta Pública em referência (HP/1/DEV/DMGP/CML/19), apresentar os pedidos de esclarecimento que tem por necessários, os quais se encontram explicitados no documento que anexa.

Com os nossos cumprimentos,

Pelo Conselho de Administração,



Anexo: o mencionado.

Fidelidade - Property Europe, S.A.

NIPC e Matricula 502 745 711, na CRC Lisboa • Sede: Largo do Calhariz, 30, 1200-086 Lisboa - Portugal • Capital Social € 26 760 585  
T: 213 401 343 • F: 213 401 745

MUNICÍPIO DE LISBOA – HASTA PÚBLICA N.º HP/1/DEV/DMGP/CML/19  
PARA CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE, EM SUBSOLO, NA AV. 5 DE OUTUBRO,  
NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS

**PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO**

1. Especifica o Programa do Procedimento da Hasta Pública:

- a) Nos pontos 31.4 e 32.1/g), que o superficiário deverá “(...) desenvolver o seu projeto e a construção do parque de estacionamento respeitando o estabelecido na Unidade de Execução de Entrecampos e no Loteamento de Iniciativa Municipal n.º 2018/04 (...)”;
- b) No capítulo 3 do Estudo Preliminar lê-se que “Os materiais de acabamento de pavimentos e lancis deverá ser coordenado com o definido para toda a área da Unidade de Execução”;
- c) No ponto 31.8 do Programa do Procedimento, porém, é determinado que “Na superfície da parcela de terreno a ceder, à cota de 69,85 e 73,00 encontra-se construída e em utilização a faixa rodoviária e pedonal da Avenida 5 de Outubro, devendo esta ser reposta em idênticas condições ao pré-existente após a execução da obra de construção do parque de estacionamento.” (itálico nosso).

Solicita-se o seguinte esclarecimento:



- **Qual o programa base de acabamentos previsto para as obras de urbanização que são responsabilidade do superficiário?**

2. Especifica o Programa do Procedimento da Hasta Pública, no ponto 26, que “As características gerais e a localização do estacionamento em subsolo são as indicadas no Estudo Preliminar e na Planta n.º 19/041/DMGP (...), ficando o superficiário obrigado ao seu escrupuloso e pontual cumprimento.”

Porém, na deliberação da AML tomada sobre a Proposta n.º 507/CM/2019, no Considerando k), é dito que dado que “Se trata de um parque de estacionamento para o qual se preparou um Estudo Preliminar, poderá ser necessário fazer *ajustes aos limites e à área da parcela a ceder em direito de superfície*, resultantes dos projetos sujeitos a licenciamento urbanístico.” (*itálico nosso*)

Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **Serão admitidos na fase de elaboração e aprovação dos projetos os ajustes a que refere o Considerando k) da deliberação dos órgãos municipais?**
- **Se sim, em que medida e com que extensão?**

3. Especifica o Programa do Procedimento da Hasta Pública, nos pontos 31.4 e 32.1 g), que o superficiário fica obrigado a desenvolver o seu projeto e a construção do parque de estacionamento respeitando o estabelecido na Unidade de Execução de Entrecampos e no Loteamento de Iniciativa Municipal n.º 2018/04 e os compromissos já assumidos pelo Município com o proprietário dos Lotes B1 e B2 e das Parcelas A e



C de Entrecampos, nos exatos termos do que decorre das fichas urbanísticas que integraram a Hasta Pública n.º 01/DVP/DMGP/CML/18, o que constituirá condição de licenciamento por parte do Município de Lisboa.”

No ponto 9.8 dos Termos de Referência da Unidade de Execução prevê-se o seguinte:

- “As obras de urbanização na área de intervenção da EU (...) serão executadas pelo município.”
- “Para dotar as futuras construções de acessos rodoviários e conexão (...) à rede de saneamento, o Município construirá a espinha dorsal deste sistema constituído por uma estrutura sob as vias nascente da Avenida 5 de Outubro (...).”
- “Esta estrutura terá três pisos enterrados (...)” “a) O primeiro piso será acessível por veículos pesados e albergará: os postos de transformação do complexo, as áreas de depósito de resíduos urbanos com um compactador e os órgãos do sistema pneumática de recolha (...).”

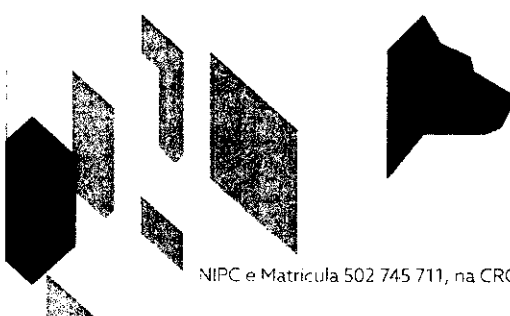
Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **A obrigação do futuro superficiário de respeitar o estabelecido nos referidos documentos (i.e. Unidade de Execução de Entrecampos, Loteamento de Iniciativa Municipal n.º 2018/04 e os compromissos assumidos pelo Município com o proprietário dos Lotes B1 e B2 e das Parcelas A e C de Entrecampos, nos exatos termos do que decorre das fichas urbanísticas que integraram a Hasta Pública n.º 01/DVP/DMGP/CML/18) limita-se à garantia de coordenação do seu projeto com o estabelecido em tais documentos?**

- **A responsabilidade pela execução e o custeio das obras inerentes (nomeadamente as acima citadas, a que se refere o ponto 9.8 dos Termos de Referência da Unidade de Execução de Entrecampos) incumbe ao Município? Ou ao superficiário?**
4. No âmbito da Unidade de Execução de Entrecampos e Loteamento de Iniciativa Municipal (Processo 15/URB/2018), a CML tem prevista a realização de obras de urbanização não só na área a que se refere a presente Hasta Pública, mas também nas zonas envolventes, da responsabilidade do Município.
- **Solicita-se a apresentação de uma calendarização dos trabalhos respetivos.**
5. O Programa do Procedimento, no ponto 29/e), determina que é obrigação do Município “Celebrar contrato de urbanização como o superficiário e com o proprietário das Parcelas A e C e dos Lotes B1 e B2 de Entrecampos (...)”.

Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

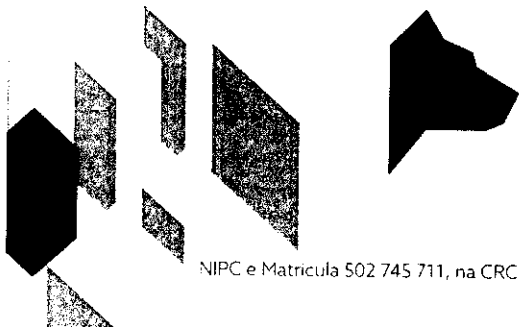
- **Qual será o objeto do referido contrato de urbanização?**
- **Que obrigações e encargos deverá assumir o superficiário, no referido contrato de urbanização, quer perante o Município, quer perante o proprietário das Parcelas A e C e dos Lotes B1 e B2 de Entrecampos?**



# FIDELIDADE

## PROPERTY

- **Em que momento se prevê que venha a ser celebrado o referido contrato de urbanização. Até à celebração do contrato de direito de superfície? Ou posteriormente (e neste caso, em que prazo?)**
6. O ponto 32.1/b) do Programa do Procedimento especifica como obrigação do superficiário “Garantir o cumprimento do previsto no Estudo Preliminar do Parque de Estacionamento, assegurando a compatibilização do projeto do parque com o projeto das futuras construções a edificar nos Lotes B1, B2 e Parcela A, aprovados pelo Loteamento e Unidade de Execução de Entrecampos”;
- **Solicita-se a discriminação dos aspetos em que se exige compatibilização.**
7. O ponto 32.1/c) do Programa do Procedimento especifica que é obrigação do superficiário “Garantir que a infraestrutura de apoio à logística a construir no piso -1 satisfaça as exigências necessárias aos espaços comerciais envolventes, designadamente, à futura zona comercial a edificar nos Lotes B1 e B2 e Parcela A, aprovados pelo Loteamento e pela Unidade de Execução de Entrecampos”.
- **Solicita-se a especificação das referidas “exigências necessárias”.**
8. O ponto 34 do Programa do Procedimento especifica que “O superficiário deve manter e conservar o pavimento e as construções edificadas na área cedida, durante todo o período da vigência do contrato, de modo a que no termo do prazo do direito de superfície estejam em plenas condições de funcionamento.”

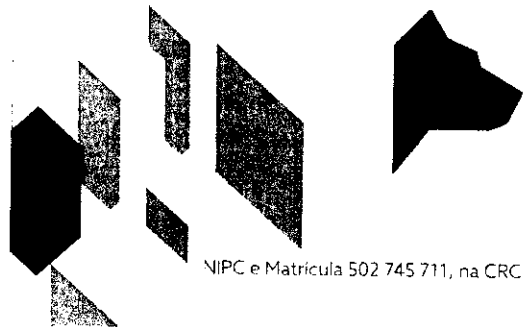


- **Entende-se que estas obrigações de manutenção e conservação do superficiário se referem apenas às áreas em subsolo e que não incluem as infraestruturas públicas, vias, passeios e espaço público à superfície. Solicita-se confirmação.**

9. O capítulo 1 do Estudo Preliminar refere: “Os acessos em rampa, localização da ventilação, escadas e elevadores do estudo preliminar apresentado são indicativos.”. O subcapítulo 2.2 do mesmo documento indica: “No novo arruamento implantar rampas de acesso à Parcela A, Lotes B1, B2 e em simultâneo ao Parque de Estacionamento Público, garantindo a continuidade do espaço verde entre a Área A e Área B (Loteamento).”

Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **A implantação das rampas é vinculativa?**
- **A implantação das rampas de acesso no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha (entre a Parcela A e o Lote B1) é vinculativa?**
- **É possível localizar as rampas entre as zonas verdes da Área A e Área B?**
- **Qual a área de intervenção dentro da qual podem ser previstos os acessos/rampas?**
- **É possível prever um acesso independente ao Lote B2?**
- **Existe um estudo de tráfego que suporte o Estudo Preliminar? Solicita-se acesso ao mesmo;**



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- **A solução de tráfego geral prevista é vinculativa?**

10. O subcapítulo 2.2 do Estudo Preliminar indica: “Garantir a mínima remoção de árvores, otimizando a localização das rampas de acesso na Av. 5 de Outubro”.

Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **Existe uma remoção de árvores máxima definida?**
- **Está previsto o transplante ou abate das árvores afetadas? Em caso de transplante, quem suportará os custos?**
- **Tendo em conta os 16,0 m de largura útil exigidos no Estudo Preliminar e uma largura de 0,75 m de cada lado (estrutura + drenagem + parede + tolerâncias), solicita-se confirmação de que a largura existente é suficiente para não afetar as árvores.**

11. Relativamente ao Capítulo 4 – Infraestruturas afetadas e propostas do Estudo Preliminar, importa referir que, conforme mencionado nos documentos da Unidade de Execução, “As obras de urbanização na área de intervenção da UE serão projetadas e executadas pelo município” e que, de igual forma, no Alvará da Operação de Loteamento de Iniciativa Municipal n.º 2018/04, determina-se que “A responsabilidade pela promoção dos trabalhos de conceção e execução das obras de infra estruturação previstas na operação de loteamento é assegurada pelo Município de Lisboa”;





Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **Estando a CML a propor a manutenção da conduta da EPAL, existe um levantamento altimétrico da conduta? Caso seja necessário o seu desvio, quem suportará tais custos?**
- **Quem suportará os custos de desvio de coletores de águas residuais e de águas pluviais?**
- **Além dos desvios das infraestruturas em si, sobrepõem-se no local as infraestruturas gerais de fornecimento à Parcela A, Lotes B1 e B2. Entendemos que estas ligações (EDP, incluindo Postos de Transformação; EPAL; Saneamento; Gás; Telecomunicações; Recolha de lixos) não são responsabilidade do superficiário. Solicita-se confirmação.**
- **Considerando que estas infraestruturas servem o loteamento no seu todo, e não apenas a Parcela B3:**
  - **Quem suportará os custos de desvio da rede EDP afetada?**
  - **Quem suportará os custos de desvio da rede de Gás afetada?**
  - **Quem suportará os custos de desvio das redes de Telecomunicações afetadas?**
  - **Quem suportará os custos de desvio da rede de SLAT afetada, bem como as suas alterações e ampliação?**
  - **Quem suportará a infraestrutura de recolha pneumática de lixos dentro da área a urbanizar?**

- **Caso seja necessário realizar o reforço destas infraestruturas, quem suportará os custos?**

12. Com referência ao capítulo 5.1 do Relatório de Avaliação imobiliária, formulam-se os seguintes pedidos de esclarecimento:

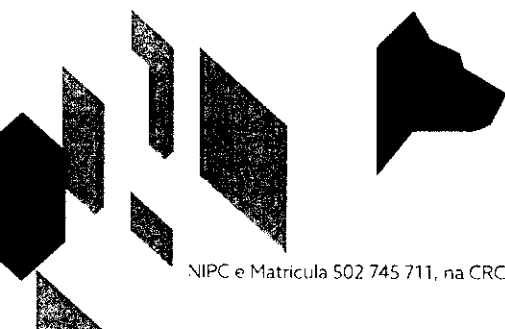
- **Solicita-se um estudo prévio dos traçados de infraestrutura que suporte a análise económica apresentada;**
- **Solicitam-se os valores de mercado que tomaram por base para estabelecer as receitas estimadas para os estacionamento e para a logística;**
- **Sendo considerado um ratio de 60% para Área Bruta Locável, solicita-se o estudo de áreas que o suporta.**

13. Relativamente a encargos urbanísticos:

- **É devida TRIU decorrente da operação urbanística? Se sim, solicita-se o seu cálculo.**

14. Relativamente ao piso -1 (logística):

- **Solicita-se confirmação de que será de acesso restrito e uso autónomo;**
- **Solicita-se confirmação de que poderá existir compartimentação.**



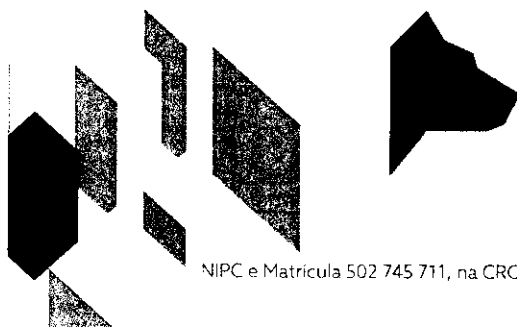
15. Relativamente às ligações à Parcela A e aos Lotes B1 e B2:

- **A configuração da ligação prevista entre a Parcela B3 e a Parcela A e os Lotes B1 e B2 é vinculativa? Existe flexibilidade quanto à alteração das ligações e acessos previstos no Estudo Preliminar?**
- **Como ficam garantidas as ligações à Parcela A, e Lotes B1/B2? Serão constituídas servidões de passagem e atravessamento para as ligações à Parcela A e aos Lotes B1 e B2? Se sim, de que tipo e com que duração?**
- **Solicita-se confirmação de que tais servidões de passagem e atravessamento serão em benefícios de pessoas, veículos e infraestruturas.**

16. O Programa do Procedimento, no ponto i), estabelece como obrigação do superficiário “Disponibilizar um número *máximo* de 60 avenças para residentes, para 24h, por um preço de €35/mês”. (*itálico* nosso)

Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **O que se entende por “residentes” para este efeito? Corresponde a um determinado âmbito geográfico? Se sim, qual?**
- **Existe um número mínimo de avenças para residentes que o superficiário deverá disponibilizar ao referido preço?**
- **Sendo aquele um número máximo, o superficiário estará inibido de disponibilizar avenças a residentes em número acima daquele? Poderá**



**fazê-lo sob outro regime horário e com preço distinto (inferior ou mais elevado) do que os €35/mês?**

17. O Programa do Procedimento, no ponto 30.1/g), estabelece como obrigação do Município “Articular com o superficiário e com a EMEL Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa o que for tido por conveniente para atribuição das Avenças 24h para residentes”.

Formulam-se a este respeito os seguintes pedidos de esclarecimento:

- **Qual será a intervenção da EMEL na atribuição pelo superficiário de avenças para residentes?**
- **Em que consistirá e por que modo se realizará a referida “articulação” com a EMEL a este respeito?**