

PROTOCOLO
ENTRE O MUNICÍPIO DE LISBOA E A ESTAMO

Entre

Município de Lisboa, com domicílio nos Paços do Concelho, sitos na Praça do Município, em Lisboa, pessoa colectiva n.º 500 051 070, neste acto representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, Dr. António Costa, adiante abreviadamente designado por **MUNICÍPIO**

e

ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número de matrícula e de pessoa colectiva 503152544, com o capital social de € 5.129.575,00. neste acto representada por Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o acto, adiante abreviadamente designada por **ESTAMO**

Considerando que:

- A)** A ESTAMO é uma sociedade totalmente detida pela Sagestamo - Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A., uma sociedade comercial de capitais 100% públicos, constituída através do Decreto-Lei n.º 209/2000 de 2 de Setembro, e que, além dos objectivos delineados no n.º 2 do artigo 10.º daquele diploma, tem por objectivo a gestão de participações sociais em sociedades que, directa ou indirectamente através de fundos de investimento imobiliário, apoiam a comercialização do património imobiliário público, intervindo na aquisição ao Estado e outros entes públicos de imóveis e equipamentos a afectar a novos usos e na colocação no mercado dos mesmos, actuando ainda no apoio à

reinstalação de serviços públicos mediante arrendamento, quer de edifícios reabilitados quer construídos para esse fim.

- B)** A ESTAMO corresponde à sociedade que, no âmbito do grupo Sagestamo, desenvolve a actividade imobiliária generalista, estando vocacionada para a compra de imóveis ao Estado e outros entes públicos, para a venda a outras entidades, directamente ou após acções de valorização dos mesmos (promoção imobiliária ou reabilitação/reconversão de imóveis) e também para a construção de edifícios e o seu arrendamento a serviços públicos, podendo ainda deter imóveis arrendados.
- C)** A ESTAMO, no âmbito do seu objecto social, tem em desenvolvimento para a cidade de Lisboa um conjunto de promoções urbanísticas de significativa relevância a desenvolver em diversos imóveis de que é proprietária (ou promitente compradora), mais concretamente os identificados na Cláusula Segunda;
- D)** Os termos e condições de concretização de tais promoções urbanísticas têm vindo a ser negociados e desenvolvidos entre as partes na perspectiva da sua compatibilização com os superiores interesses da Cidade, sendo que tal só deverá estar concluído já na vigência do futuro Plano Director Municipal;
- E)** Com a aprovação das operações urbanísticas, e por via desta, no cumprimento do legalmente estabelecido, a ESTAMO terá de cumprir para com o MUNICIPIO com o pagamento das compensações devidas;
- F)** A ESTAMO é proprietária do conjunto de imóveis seguidamente identificados na Cláusula Terceira (com excepção dos imóveis na Av. 24 de Julho, 80, relativamente ao qual é promitente compradora), por si avaliados/contabilizados, todos eles livres e desocupados (com excepção do Quartel do Cabeço da Bola) e com potencial para futura disposição;
- G)** O MUNICIPIO tem particular interesse nos referidos imóveis, tendo em vista a sua afectação ao cumprimento dos objectivos políticos da governação,

necessitando com particular urgência de entrar na posse e fruição do Convento do Desagravo, que utilizará como equipamento escolar de grande relevância para a Cidade;

- H) Entendem as partes adequado à salvaguarda dos respectivos interesses que tais propriedades se mantenham na propriedade da ESTAMO, nas condições em que hoje se encontram, na expectativa de que possam vir a ser utilizadas para o pagamento em espécie, no todo ou em parte, de todas das compensações que vierem a ser devidas pela aprovação das anteriormente identificadas operações urbanísticas;

é celebrado o presente protocolo, o qual se rege pelo clausulado seguinte:

Cláusula Primeira

(Objecto)

Pelo presente Protocolo, o **MUNICÍPIO** e a **ESTAMO** acordam os compromissos e as responsabilidades que cada uma das Partes assume, tendo como objectivo a colaboração recíproca para a concretização de operações urbanísticas de responsabilidade daquela, bem como para reserva de imóveis sua propriedade a entregar ao **MUNICÍPIO** em cumprimento das compensações que venham a ser devidas.

Cláusula Segunda

(Operações Urbanísticas)

1. A ESTAMO já tem em curso e pretende concretizar em Lisboa, entre outras, as promoções urbanísticas identificadas no n.º 2 desta Cláusula, reconhecendo o **MUNICÍPIO** desde já a relevância das mesmas para o desenvolvimento da Cidade, termos em que se comprometem a cooperar para a sua concretização, no respeito pelos instrumentos legais e regulamentares em vigor.



2. A ESTAMO pretende desenvolver projectos imobiliários nos seguintes imóveis:

- a. Terrenos junto a Lar Maria Droste, Carnide, com a área aproximada de 61.953 m², cuja Unidade de Execução se encontra a ser elaborado pelo Arqtº. Falcão de Campos;
- b. Antigo Hospital Miguel Bombarda, com a área aproximada de 44.600 m², cuja Unidade de Execução se encontra a ser elaborado pelo Arqtº. António Belém Lima;
- c. Hospital do Desterro, com a área aproximada de 8.460 m², prevendo-se que a Unidade de Execução venha ser desenvolvida pelo Arqtº. Bak Gordon;
- d. Terrenos na Avenida Alfredo Bensaúde, com a área aproximada de 42.155 m², cujo Unidade de Execução se encontra a ser elaborada pelo Arqtº. Samuel Torres de Carvalho;
- e. Conjunto de imóveis entre a Av. de Berna e o Hospital Curry Cabral, com a área de intervenção do Plano de Pormenor, que se encontra a ser elaborado pela ARX Portugal Arquitectos.
- f. Parcelas LE1a; LE1b; LE2a; LE2b; LEPL1; LE3a; LE3b; LE3c; LE3d; LE4a; LE4b e LE5 do Plano de Pormenor Campus de Campolide, actualmente em elaboração, pelo Arqtº. Alberto Souza Oliveira
- g. Hospital dos Capuchos, com a área aproximada de 31.740 m², cujo Unidade de Execução se encontra a ser elaborada pela Arqtº. Inês Lobo;

- h. Hospital de S. José, com a área aproximada de 47.980 m², estando a Unidade de Execução já a ser elaborada pela Arqt^a. Teresa Nunes da Ponte;
 - i. Hospital de Santa Marta, com a área aproximada de 18.200 m², cuja Unidade de Execução será desenvolvida pelo Arqt^o. João Favila;
 - j. Antigo Convento de Santa Joana, na Rua de Santa Marta, com a área aproximada de 6.250 m², para o qual se prevê a elaboração de Projecto de Operação Urbanística;
3. A viabilização dos projectos imobiliários a desenvolver depende da aprovação de planos municipais de ordenamento territorial, de unidades de execução e, ou, do licenciamento camarário de operações urbanísticas das quais resultem a constituição de lotes registáveis. A definição do procedimento a seguir em cada caso depende da conclusão do trabalho dos projectistas e urbanistas contratados pela ESTAMO indicados no número anterior.

Cláusula Terceira

(Identificação dos Imóveis)

1. A ESTAMO é proprietária dos seguintes imóveis:
- A. **Quartel do Cabeço da Bola** Prédio urbano denominado "Quartel do Cabeço da Bola e Santa Bárbara", sito na Rua Jacinto Marto, sem n.º, em Lisboa, inscrito na matriz predial sob o artigo 1152 da freguesia dos Anjos e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 00735/200295, da referida freguesia, o qual actualmente permanece ocupado pela GNR, tendo o Estado Português aceite compensar a Estamo por essa ocupação através do pagamento mensal de um valor equivalente a um duodécimo de 5% do preço de compra,

devidamente actualizado anualmente através da aplicação do índice de preços ao consumidor publicado pelo INE, até à entrega do imóvel, livre e devoluto de pessoas bens, com um valor actual de 8.200.000,00 €;

B. **Convento do Desagravo** Prédio urbano sito no Campo de Santa Clara, nºs. 200, 200-A, 200-B, 200-C, 200-D e 200-E, em Lisboa, inscrito na matriz predial sob o artigo 450 da freguesia de São Vicente de Fora e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 270/20080624, da referida freguesia, com um valor actual de 8.000.000,00 €;

C. **Complexo Desportivo da Lapa** Prédio urbano sito na Rua Almeida Brandão, em Lisboa, inscrito na matriz predial sob o artigo 1129 da freguesia da Lapa e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 854/20090825, da referida freguesia, com um valor actual de 10.150.000,00 €;

D. **Av. 24 de Julho, 80** Fracções autónomas designadas pelas letras "A" a "L" do prédio urbano constituído sob o regime da propriedade horizontal sito na Avenida 24 de Julho, nº 80, 80-A e 80-B, em Lisboa, inscrito na matriz predial sob o artigo 653 da freguesia de Santos-o-Velho e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 881/20031117, da referida freguesia; e Prédio urbano sito na Avenida 24 de Julho, nºs 80-C a 80-J tornejando para o Beco da Galheta nº7, em Lisboa, inscrito na matriz predial sob o artigo 914, 915 e 916 da freguesia da Lapa e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 780/20000118, da referida freguesia, com um valor actual de 6.950.000,00 €.

2. A disponibilização ao MUNICÍPIO de qualquer dos imóveis referidos no número anterior (em particular, o mencionado em B supra) em momento anterior à aprovação das operações urbanísticas geradoras das compensações a serem pagas com a entrega do referido imóvel dependerá da prévia celebração entre as Partes de um contrato oneroso relativo à utilização desse imóvel.

Cláusula Quarta

(Reserva de Propriedade)

1. A ESTAMO compromete-se a não dispor dos imóveis identificados na Cláusula anterior durante os três anos subsequentes à assinatura do presente Protocolo ou até que o MUNICIPIO decida se pretende adquirir a sua propriedade por via do pagamento em espécie que deva ser feito das compensações legalmente devidas pela aprovação das operações urbanísticas supra identificadas, ou outras que venham a ser apresentadas pela ESTAMO.
2. Poderão as partes acordar por aditamento ao presente Protocolo abranger na reserva de propriedade aqui prevista outros imóveis que a ESTAMO venha a ser proprietária, desde que tal corresponda ao seu interesse recíproco.
3. Para efeitos do disposto em 1 da presente Cláusula, deverá o MUNICIPIO notificar a ESTAMO, por escrito, nos sessenta dias subsequentes à data de aprovação de cada uma das operações urbanísticas, sobre qual, ou quais, dos imóveis pretende receber a título pagamento em espécie das compensações que forem devidas.

Cláusula Quinta

(Fixação do valor dos imóveis)

Para efeito de eventual entrega pela ESTAMO ao MUNICIPIO de alguns dos imóveis identificados na Cláusula Terceira, n.º 1, a título de compensação em espécie pela aprovação das operações urbanísticas identificadas na Cláusula Segunda, acordam as partes que a valorização que tiver de ser feita daqueles imóveis resultará, atento o fim público a que se destinam, do seu valor contabilístico, acrescido de eventuais encargos comprovadamente suportados pela ESTAMO pelo facto de ter de os manter na sua titularidade, valor este que não poderá exceder em

qualquer caso o valor apurado de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula Sexta
(Revisão)

O presente **Protocolo** poder ser revisto ou renegociado por iniciativa de qualquer uma das Partes e com o consentimento de ambas.

Cláusula Sétima
(Omissões)

As omissões verificadas no presente **Protocolo** serão resolvidas por acordo das Partes.

Cláusula Oitava
(Foro)

Para todas as questões emergentes do presente **Protocolo** é competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

Este **Protocolo**, feito em duplicado, vai rubricado e assinado pelas Partes, as quais se obrigam ao seu exacto cumprimento, sendo um exemplar para cada uma das Partes.

Lisboa, 27 de Maio de 2011

O MUNICÍPIO DE LISBOA

O Presidente


(António Costa, Dr.)

A ESTAMO

O Presidente


(Francisco Cal, Dr.)