



Assunto: AQUISIÇÃO DE PARQUE DE ESTACIONAMENTO (111 FRAÇÕES) E 4 FRAÇÕES COMERCIAIS, RUA COMANDANTE ANTÓNIO FEIO, 26 E 26A, CACILHAS

Proposta Nº 2022-555-GP

Pelouro: ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS

Serviço Emissor: Departamento de Património e Compras

Processo Nº DPAT1/35/2022

Considerando que a cidade de Almada apresenta uma evidente carência na oferta de estacionamento, seja de curta, média ou longa duração, sendo indispensável criar alternativas de estacionamento a quem reside, trabalha ou visita a cidade de Almada;

Considerando que tal carência se reflete igualmente na atividade económica no concelho de Almada, sendo identificada pelos comerciantes e frequentadores do comércio local como um entrave ao seu crescimento;

Considerando que a criação de bolsas de estacionamento automóvel proporcionará aos residentes, trabalhadores e visitantes de Almada melhores condições de fruição da cidade;

Considerando que a sociedade comercial "LZ INVEST – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda." é a locatária e legítima possuidora de 111 (cento e onze) frações autónomas destinadas a estacionamento automóvel, e de 4 (quatro) frações autónomas destinadas a comércio e serviços, todas localizadas no edifício sito na Rua Comandante António Feio, n.º 26 a 26 F, correspondente ao prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 449, da freguesia de Cacilhas, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas sob o artigo 3351, cuja propriedade se encontra registada a favor do Banco Comercial Português, S.A., na qualidade de locador, conforme Anexo I que se junta, tendo manifestado intenção de venda daquela propriedade;

Fração Autónoma	Piso	Área	Valor Patrimonial Tributário
AG	0	16,70	2 495,76 €
AH	0	11,50	1 716,50 €
AI	0	11,50	1 716,50 €
AJ	0	11,50	1 716,50 €
AK	0	11,50	1 716,50 €
AL	0	11,50	1 716,50 €
AM	0	11,50	1 716,50 €
AN	0	11,50	1 716,50 €



AO	0	11,50	1 716,50 €
AP	0	11,50	1 716,50 €
AQ	0	11,50	1 716,50 €
AR	0	11,50	1 716,50 €
AS	0	11,50	1 716,50 €
AT	0	11,50	1 716,50 €
AU	0	12,50	1 863,93 €
AV	0	12,50	1 863,93 €
AX	0	11,50	1 716,50 €
AZ	0	12,50	1 863,93 €
BA	0	12,50	1 863,93 €
BB	0	13,85	2 074,54 €
BC	0	12,50	1 863,93 €
BD	0	12,50	1 863,93 €
BE	-1	11,50	1 716,50 €
BF	-1	11,50	1 716,50 €
BG	-1	11,50	1 716,50 €
BH	-1	11,50	1 716,50 €
BI	-1	11,50	1 716,50 €
BJ	-1	11,50	1 716,50 €
BK	-1	11,50	1 716,50 €
BL	-1	11,50	1 716,50 €
BM	-1	11,50	1 716,50 €
BN	-1	11,50	1 716,50 €
BO	-1	11,50	1 716,50 €
BP	-1	11,50	1 716,50 €
BQ	-1	11,50	1 716,50 €
BR	-1	11,50	1 716,50 €
BS	-1	12,50	1 863,93 €
BT	-1	11,50	1 716,50 €
BU	-1	11,50	1 716,50 €
BV	-1	11,50	1 716,50 €
BX	-1	11,50	1 716,50 €
BZ	-1	11,50	1 716,50 €
CA	-1	11,50	1 716,50 €
CB	-1	11,50	1 716,50 €
CC	-1	12,50	1 863,93 €
CD	-1	11,50	1 716,50 €
CE	-1	11,50	1 716,50 €
CF	-1	11,50	1 716,50 €
CG	-1	11,50	1 716,50 €
CH	-1	15,00	2 243,03 €
CI	-1	11,50	1 716,50 €
CJ	-1	11,50	2 379,92 €
CK	-1	11,50	1 716,50 €
CL	-1	12,50	1 863,93 €
CM	-1	20,65	3 085,48 €



CN	-1	11,50	1 716,50 €
CO	-1	11,50	1 716,50 €
CP	-1	11,50	1 716,50 €
CQ	-1	11,50	1 716,50 €
CR	-1	11,50	1 716,50 €
CS	-1	15,00	2 243,03 €
CT	-1	12,50	1 863,93 €
CU	-1	12,50	1 863,93 €
CV	-1	11,50	1 716,50 €
CX	-1	11,50	1 716,50 €
CZ	-1	12,50	1 863,93 €
DA	-2	11,50	1 716,50 €
DB	-2	11,50	1 716,50 €
DC	-2	11,50	1 716,50 €
DD	-2	11,50	1 716,50 €
DE	-2	11,50	1 716,50 €
DF	-2	11,50	1 716,50 €
DG	-2	11,50	1 716,50 €
DH	-2	11,50	1 716,50 €
DI	-2	11,50	1 716,50 €
DJ	-2	11,50	1 716,50 €
DK	-2	11,50	1 716,50 €
DL	-2	11,50	1 716,50 €
DM	-2	11,50	1 716,50 €
DN	-2	11,50	1 716,50 €
DO	-2	12,50	1 863,93 €
DP	-2	11,50	1 716,50 €
DQ	-2	11,50	1 716,50 €
DR	-2	11,50	1 716,50 €
DS	-2	11,50	1 716,50 €
DT	-2	11,50	1 716,50 €
DU	-2	11,50	1 716,50 €
DV	-2	11,50	1 716,50 €
DX	-2	12,50	1 863,93 €
DZ	-2	11,50	1 716,50 €
EA	-2	13,50	2 021,88 €
EB	-2	11,50	1 716,50 €
EC	-2	11,50	1 716,50 €
ED	-2	11,50	1 716,50 €
EE	-2	11,50	1 716,50 €
EF	-2	15,00	2 243,03 €
EG	-2	11,50	1 716,50 €
EH	-2	11,50	1 716,50 €
EI	-2	11,50	1 716,50 €
EJ	-2	12,50	1 863,93 €
EK	-2	20,65	3 085,48 €
EL	-2	11,50	1 716,50 €



EM	-2	11,50	1 716,50 €
EN	-2	11,50	1 716,50 €
EO	-2	11,50	1 716,50 €
EP	-2	11,50	1 716,50 €
EQ	-2	15,00	2 243,03 €
ER	-2	12,50	1 863,93 €
ES	-2	11,50	1 716,50 €
ET	-2	11,50	1 716,50 €
EU	-2	12,50	1 863,93 €

Fração Autónoma	Piso	Área	Valor Patrimonial Tributário
A	0	50,38	96 628,02 €
P	0	27,56	55 195,91 €
Q	0	21,39	43 120,12 €
R	0	63,24	113 389,14 €

Considerando que a WeMob, EM, S.A., após análise da oportunidade de aquisição destas frações autónomas, deu parecer favorável, cf. Anexo II, entendendo-a como necessária, face à sua localização, na área de influência de estacionamento da Rua Cândido dos Reis e da Av. 25 de abril de 1974, a primeira pedonalizada e com inúmeros estabelecimentos comerciais de restauração, e a segunda com diversos serviços públicos, como é o caso da Segurança Social ou do Serviço de Finanças;

Considerando ainda que o parecer da WeMob, adianta igualmente que o número de dísticos de Residente solicitados para esta zona, para o ano de 2022 é de aproximadamente 307, largamente superior ao número de lugares de estacionamento de superfície disponíveis, não existindo qualquer capacidade de expansão dos mesmos face à morfologia dos arruamentos;

Considerando ainda que, de acordo com o mesmo parecer da WeMob, a oferta de estacionamento de superfície nesta zona é largamente insuficiente para cobrir as necessidades da procura realizada por residentes, fornecedores, clientes, utentes de serviços, trabalhadores ou visitantes, acrescendo que grande parte dos edifícios envolventes não possuem garagem própria, pelo que a aquisição proposta possui os elementos necessários para servir uma utilização pública;

Considerando que para além das 111 frações destinadas a estacionamento automóvel, a “LZ INVEST, Lda.” é igualmente locatária, no mesmo edifício, de 4 frações destinadas a comércio ou serviços, não contíguas entre si, todas com lugar de estacionamento atribuído, e que reúnem condições para que o Município de Almada possa responder, com rapidez e dignidade, às inúmeras solicitações que a Direção Municipal de Desenvolvimento Social recebe para criação de novas respostas sociais, culturais e desportivas,



designadamente na área de intervenção do Departamento de Intervenção Social e Saúde, conforme parecer junto como Anexo III;

Considerando que a avaliação imobiliária efetuada em 25/08/2022 pela PI – Property Investment Advisers, na qualidade de entidade avaliadora registada na bolsa de avaliadores da Direção Geral do Tesouro e Finanças, determinou um valor de mercado para as 115 frações autónomas de €1.397.300,00 (um milhão, trezentos e noventa e sete mil e trezentos euros), cf. se junta como Anexo IV e se dá por integralmente reproduzido;

Considerando que os serviços municipais realizaram entretanto novo estudo de avaliação imobiliária (Anexo V, que se junta), daí resultando um valor de mercado para as 115 frações autónomas de €1.534.675 (um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco euros);

Considerando que, nos termos da alínea i), do ponto 1, do artigo 25º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, autorizar a aquisição de bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG).

Considerando por fim que, nos termos do Decreto-Lei n.º 109-B/2021, de 21 de novembro, o valor da RMMG se fixa atualmente em €705,00.

Propõe-se que a Câmara Municipal de Almada delibere:

1. Submeter à apreciação da Assembleia Municipal autorizar a câmara municipal a adquirir as frações a seguir discriminadas, parte do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua Comandante António Feio, 26 e 26A, em Cacilhas, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 449, da freguesia de Cacilhas, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas sob o artigo 3351, propriedade de Banco Comercial Português, S.A., com o NIF 501525882, cujos valores de aquisição respetivos a seguir indicados:

2. Fração Autónoma	Piso	Área	Valor de Aquisição
AG	0	16,70	8.600,00€
AH	0	11,50	8.600,00€
AI	0	11,50	8.600,00€
AJ	0	11,50	8.600,00€
AK	0	11,50	8.600,00€
AL	0	11,50	8.600,00€



AM	0	11,50	8.600,00€
AN	0	11,50	8.600,00€
AO	0	11,50	8.600,00€
AP	0	11,50	8.600,00€
AQ	0	11,50	8.600,00€
AR	0	11,50	8.600,00€
AS	0	11,50	8.600,00€
AT	0	11,50	8.600,00€
AU	0	12,50	8.600,00€
AV	0	12,50	8.600,00€
AX	0	11,50	8.600,00€
AZ	0	12,50	8.600,00€
BA	0	12,50	8.600,00€
BB	0	13,85	8.600,00€
BC	0	12,50	8.600,00 €
BD	0	12,50	8.600,00 €
BE	-1	11,50	8.600,00 €
BF	-1	11,50	8.600,00 €
BG	-1	11,50	8.600,00 €
BH	-1	11,50	8.600,00 €
BI	-1	11,50	8.600,00 €
BJ	-1	11,50	8.600,00 €
BK	-1	11,50	8.600,00 €
BL	-1	11,50	8.600,00 €
BM	-1	11,50	8.600,00 €



BN	-1	11,50	8.600,00 €
BO	-1	11,50	8.600,00 €
BP	-1	11,50	8.600,00 €
BQ	-1	11,50	8.600,00 €
BR	-1	11,50	8.600,00 €
BS	-1	12,50	8.600,00 €
BT	-1	11,50	8.600,00 €
BU	-1	11,50	8.600,00 €
BV	-1	11,50	8.600,00 €
BX	-1	11,50	8.600,00 €
BZ	-1	11,50	8.600,00 €
CA	-1	11,50	8.600,00 €
CB	-1	11,50	8.600,00 €
CC	-1	12,50	8.600,00 €
CD	-1	11,50	8.600,00 €
CE	-1	11,50	8.600,00 €
CF	-1	11,50	8.600,00 €
CG	-1	11,50	8.600,00 €
CH	-1	15,00	8.600,00 €
CI	-1	11,50	8.600,00 €
CJ	-1	11,50	8.600,00 €
CK	-1	11,50	8.600,00 €
CL	-1	12,50	8.600,00 €
CM	-1	20,65	8.600,00 €
CN	-1	11,50	8.600,00 €



CO	-1	11,50	8.600,00 €
CP	-1	11,50	8.600,00 €
CQ	-1	11,50	8.600,00 €
CR	-1	11,50	8.600,00 €
CS	-1	15,00	8.600,00 €
CT	-1	12,50	8.600,00 €
CU	-1	12,50	8.600,00 €
CV	-1	11,50	8.600,00 €
CX	-1	11,50	8.600,00 €
CZ	-1	12,50	8.600,00 €
DA	-2	11,50	8.600,00 €
DB	-2	11,50	8.600,00 €
DC	-2	11,50	8.600,00 €
DD	-2	11,50	8.600,00 €
DE	-2	11,50	8.600,00 €
DF	-2	11,50	8.600,00 €
DG	-2	11,50	8.600,00 €
DH	-2	11,50	8.600,00 €
DI	-2	11,50	8.600,00 €
DJ	-2	11,50	8.600,00 €
DK	-2	11,50	8.600,00 €
DL	-2	11,50	8.600,00 €
DM	-2	11,50	8.600,00 €
DN	-2	11,50	8.600,00 €
DO	-2	12,50	8.600,00 €



DP	-2	11,50	8.600,00 €
DQ	-2	11,50	8.600,00 €
DR	-2	11,50	8.600,00 €
DS	-2	11,50	8.600,00 €
DT	-2	11,50	8.600,00 €
DU	-2	11,50	8.600,00 €
DV	-2	11,50	8.600,00 €
DX	-2	12,50	8.600,00 €
DZ	-2	11,50	8.600,00 €
EA	-2	13,50	8.600,00 €
EB	-2	11,50	8.600,00 €
EC	-2	11,50	8.600,00 €
ED	-2	11,50	8.600,00 €
EE	-2	11,50	8.600,00 €
EF	-2	15,00	8.600,00 €
EG	-2	11,50	8.600,00 €
EH	-2	11,50	8.600,00 €
EI	-2	11,50	8.600,00 €
EJ	-2	12,50	8.600,00 €
EK	-2	20,65	8.600,00 €
EL	-2	11,50	8.600,00 €
EM	-2	11,50	8.600,00 €
EN	-2	11,50	8.600,00 €
EO	-2	11,50	8.600,00 €
EP	-2	11,50	8.600,00 €



EQ	-2	15,00	8.600,00 €
ER	-2	12,50	8.600,00 €
ES	-2	11,50	8.600,00 €
ET	-2	11,50	8.600,00 €
EU	-2	12,50	8.600,00 €
A	0	50,38	85.000,00 €
P	0	27,56	60.000,00 €
Q	0	21,39	55.000,00 €
R	0	63,24	95.400,00 €
TOTAL			1.250.000,00 €

2. A aquisição fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições de acordo:

Condições de Acordo

Condição Primeira

Embora duas das frações autónomas destinadas a comércio e serviços estejam atualmente ocupadas e tituladas por contrato de arrendamento, as frações autónomas vêm à propriedade do Município, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutos de pessoas e bens.

Condição Segunda

O valor de €1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta euros), que constitui o preço total devido pelas 115 frações autónomas será integralmente pago na data da celebração do contrato de compra e venda.

Condição Terceira

Tendo presente que a aquisição das frações autónomas, pelo Município, ainda será objeto de autorização da Assembleia Municipal, ficando, igualmente, sujeita a visto prévio do Tribunal de Contas, que deverá apreciar a minuta do respetivo contrato, a “LZ INVEST – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda.”, reconhece e aceita que o presente acordo fica sujeito à condição resolutiva de obtenção de eficácia, pela autorização da Assembleia Municipal, bem como da obtenção de visto prévio, pelo que, em caso de não obtenção da referida autorização e/ou do referido visto, o presente acordo cessará os seus efeitos, sem que seja devido às partes o pagamento de qualquer quantia, indemnização ou compensação, a que título for.



Condição Quarta

A aquisição fica ainda condicionada ao exercício da opção de compra das frações autónomas locadas pelo locatário “LZ INVEST, Lda.” podendo ser formalizada em ato subsequente, com a presença de representante do atual proprietário, Banco Comercial Português, S.A. que atestará a aquisição pela “LZ INVEST” da qualidade de proprietária das frações e o cancelamento da locação financeira.

A presente proposta tem cabimento na rubrica 2022//40 na classificação orgânica 0102/07010307 do Orçamento em vigor.

Anexos:

- I. Certidão do Registo Predial;
- II. Parecer da WeMob;
- III. Parecer do DMDS;
- IV. Avaliação Imobiliária;
- V. Relatório de avaliação imobiliária.