

Escolas Gerais, 31

Freguesia de S. Vicente de Fora

Crónica de como a Câmara Municipal de Lisboa retirou a posse de um prédio ao seu legítimo proprietário, para o deixar arruinar até ruir por completo.



INFORMAÇÕES constantes do site «www.lisboa-abandonada.net» :

PROPRIETÁRIO : Câmara Municipal de Lisboa

enviada por Isabel Vaz Pinto, «ivp@ip.pt» em 26 de Março de 2002

- Sou ex-proprietária do prédio. O prédio foi comprado pela CML em Março de 1996. Esta exerceu o direito de preferência, sob pretexto de necessitar realojar inquilinos por causa do plano do Castelo. Na realidade, o prédio continua abandonado - quando estava a ser vendido com a licença de obras já paga, e as obras prestes a arrancar. Está em sério risco de colapso devido a uma corrente subterrânea de águas que passam por baixo, e que era urgentíssimo ter desviado... há anos.



por Isabel Vaz Pinto «ivp@ip.pt» em 26 de Março de 2002

- Sou proprietária de um apartamento em frente a este prédio e, realmente, é chocante a irresponsabilidade do acto da Câmara. As condições que o prédio apresenta são uma ameaça à saúde pública, está cheio de lixo, bicharada e sabe-se lá o que mais. Porque não, o ex-proprietário, pôr uma acção contra a Câmara na Provedoria de Justiça ? É bom mostrar que não se fica de braços cruzados, pode ser que se consiga acabar com a desresponsabilização dos actos das Entidades Públicas.



por Ana Luís Bação – vizinha, «abacao@hotmail.com», em 7 de Maio 2002

- Sou amiga da proprietária de um apartamento da rua e acho vergonhoso que a Câmara Municipal de Lisboa conceda a permanência de um prédio nestas condições. Espero que as promessas da campanha eleitoral não fiquem em vão. Restaurem Lisboa, por que é uma obra rara !!!



por Ana Rita Pereira – cidadã, «ana_rita_pereira@mail.com», em 7 de Maio 2002

- Precisamos de espaços verdes e não de lixeiras, porque não fazer um jardim? Espero que a Câmara Municipal não se descarte das suas responsabilidades. Devolvam a CIDADE aos Lisboetas!



por João Tavares – cidadão, em 7 de Maio 2002



- Embora sendo reconhecido pelas entidades municipais como sendo um edifício de interesse patrimonial, o facto é que, com o consentimento da CML se tem procedido à demolição de prédios contíguos com o risco de descaracterização da zona. É urgente o IPPAR criar uma zona especial de protecção para Alfama, Castelo e Mouraria a fim de preservar bairros com estas características.



por José Rocha – cidadão, «zemar48@netcabo.pt», em 25 de Outubro 2002

- Não sei o que terá acontecido ao certo, mas desde há umas duas semanas tem sido alvo de umas obras profundas, tendo sido o seu interior demolido (terá ruído?). O certo é que devido ao facto de se encontrar numa rua estreita, as obras obrigaram ao corte da carreira 28 de eléctricos naquele local.



por André Santos – cidadão, «renault4l@hotmail.com», em 30 de Setembro 2003

- O prédio ruiu, de facto, em 2003, restou apenas a fachada. A Câmara limitou-se a fazer obras de sustentação da fachada. Suspeito que assim fique (provisoriamente) mais uma ou duas décadas...



por Tiago Cid, «tiagocid@hotmail.com», em 5 de Maio 2004



COMENTÁRIOS NO FÓRUM DO «www.lisboa-abandonada.net»

“Preferências”

por António de Borja Araújo, «borjaraujo@hotmail.com», em 27 de Março de 2002

Um recente registo na nossa listagem de casas abandonadas, e a posterior conversa (via mail) que tive com a ex-proprietária do prédio abandonado respectivo, alertaram-me para uma realidade com que já tinha tido a oportunidade de contactar profissionalmente, mas a que ainda não tinha dado a devida importância.

A Câmara Municipal de Lisboa, em condições definidas por Lei, e que não conheço minimamente para sobre elas me pronunciar, pode exercer um chamado "direito de preferência" por ocasião da transacção de imóveis entre particulares, e em certas zonas da Cidade, inviabilizando o negócio entre aqueles para enriquecer o seu já vasto património imobiliário.

O fundamento "teórico" deste "atravessamento" do Poder num negócio entre privados tem a ver com a necessidade que a Câmara terá de casas devolutas para proceder a realojamentos diversos. Ora, o que esta nossa correspondente nos relata é que a Câmara se sobrepôs ao negócio que a Senhora já tinha organizado, e que consistia na venda de um determinado prédio, já com projecto aprovado e tudo, para, afinal, passados longos anos continuar a ter o prédio desocupado mas, agora, degradado e em vias de ruína.

Contactos recentes com um dos Gabinetes Locais da Câmara deixaram-me intrigado com a atenção do meu interlocutor a determinados pormenores, a meu ver secundários, dando muito pouca importância, novamente a meu ver, aos factos concretos que motivaram os referidos contactos (um prédio ocupado, portanto não abandonado, situado numa rua muito nobre da cidade, onde chove copiosamente sem que haja solução pela parte dos proprietários ou da C. M. Lisboa, nem condições para que os arrendatários resolvam o problema, substituindo-se aos proprietários). Hoje parece-me razoavelmente provável que esse meu interlocutor estivesse mais preocupado com a possibilidade de existência de condições para um eventual exercício do dito "direito de preferência" pela Câmara, do que propriamente com a resolução do problema real que tinha motivado a minha consulta.

É uma situação para a qual alerto os amigos do site, pedindo-lhes debate sobre ela, porque parece poder estar aqui uma explicação para o facto de a Câmara ser proprietária de tantos prédios, abandonados uns, degradados outros.

E, a ser verdade, sendo uma situação eventualmente legal é essencialmente imoral. A Câmara preferirá o quê para a sua cidade ?



Resposta :

por Daniel Reis, «pin_cepe@yahoo.co.uk», em 1 de Abril de 2002

O direito de preferência da Câmara está previsto no Decreto-Lei no. 794/76 (Política de Solos) e concretizado em diversos Decretos Regulamentares (por exemplo: DR 13/88 e DR 32/91), e, no Decreto-Lei no. 105/96 (REHABITA), que confere aos municípios o direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis nas áreas urbanas declaradas "área crítica de recuperação e reconversão urbanística". E, de acordo com o artigo 28º do Decreto-Lei 794/76, o preferente (Câmara) pode exercer o direito de preferência sem aceitar o preço convencionado, aplicando-se o processo de expropriação por utilidade pública.

Ou seja, os municípios podem exercer sempre o direito de preferência (nas áreas referidas) mas não há qualquer obrigação legal aplicável ao destino do imóvel.

Porque não condicionar o exercício do direito de preferência à realização de um projecto de reabilitação/realojamento?

Resposta :

por António de Borja Araújo, «borjaraujo@hotmail.com», em 1 de Abril de 2002

Obrigado, Daniel Reis, pelas suas informações.

Claro que o direito de preferência está previsto na Lei; nem nós nos atreveríamos a pensar que as autarquias cometem irregularidades legais - isso é coisa que nunca se viu...

Já agora, ainda a título de graça, é de reparar na data de promulgação do Decreto-lei n.º 794/76; afinal sempre se estava em pleno PREC, e os proprietários eram "capitalistas" que tinham que ser domados. O que é mais grave é existirem outras leis (de 1988, 1991 e 1996) que vêm reforçar o teor da anterior - essas já não são dos tempos do PREC e não deixa de ser curioso o exercício retórico de se pesquisar quem era o Primeiro Ministro à data de cada uma.

O que se questiona é a prática de as autarquias exercerem esse "direito", inviabilizando uma operação de reabilitação arquitectónica com fins lucrativos, (obviamente), para deixarem os edifícios ao abandono, a caminho da ruína, sem deles retirarem qualquer utilidade social; afinal, comportam-se pior que aqueles especuladores que só esperam pela decadência espontânea dos edifícios antigos, para depois construir no terreno assim "libertado". É que os especuladores sempre acabam por construir algo de habitável !



Resposta :

por Rui Mesquita, «Rui_Mesquita@netc.pt», em 7 de Abril de 2002

Conquanto estas leis possam ser manifestamente desadequadas ao caso de Lisboa (onde, tanto quanto sei, a Câmara é por si o maior proprietário), penso que encontram a sua justificação em outras cidades do país. A questão será muitas vezes quais os motivos para a renúncia das autarquias ao exercício destes direitos.

Dou um exemplo: por experiência própria, sei que a Câmara Municipal do Porto é por natureza uma câmara "fraca"; nunca teve os meios suficientes para uma gestão coerente dos solos urbanos. Acresce a isso o facto de, em geral, os pequenos e grandes proprietários no Porto serem insensíveis às razões de natureza urbanística... pelo que os resultados são conhecidos: desertificação do centro histórico, crise do sector social, persistência de formas degradadas de habitação. Contudo, a Câmara Municipal do Porto tem evitado a resolução destes problemas.

Aliás, na sua última reunião com a associação de promotores imobiliários do Norte (que foi noticiada, mas pelas cenas rocambolescas de perseguição à saída), Rui Rio garantiu que não serão construídos ou reconvertidos novos espaços para habitação social no Porto. Por outro lado, embora estudos recentes revelem que há efectivamente um número bastante apreciável de pessoas que gostariam de voltar ao centro histórico, as intervenções urbanísticas na zona têm sido, por diversos factores, sistematicamente bloqueadas. Ou seja, existe um conjunto de situações que poderia ser resolvido se a Câmara assumisse um papel mais activo. Porquê esta passividade, então?



“Efeitos perversos”

por António de Borja Araújo, «borjaraujo@hotmail.com», em 3 de Agosto de 2002

Alguns registos recentes de edifícios abandonados, situados nas freguesias centrais da cidade, que se tem vindo a descobrir pertencerem à Câmara Municipal de Lisboa, fazem-me reflectir sobre uma circunstância que, de há algum tempo, me preocupa. A lei permite que a CML exerça um determinado "direito de preferência" sobre a transacção de imóveis situados nestes zonas.

Desconheço os pormenores desta lei, bem como a delimitação da zona por ela abrangida e as circunstâncias que permitem a sua aplicação.

Em Janeiro deste ano fiz alguns contactos com um dos gabinetes locais da CML, para, em nome de um arrendatário insatisfeito com as condições de (falta de) conservação de um determinado imóvel, sondar qual o apoio que a CML estaria disposta a dar a este caso.

Uma das hipóteses que o arrendatário (de 5 das oito fracções que constituem o prédio) equacionava, consistia na sua simples compra ao proprietário, efectuando depois, ele, as necessárias obras. Omitindo outros pormenores que, para aqui, não adiantam, a dada altura comecei a ficar com uma dúvida relativamente à postura da minha interlocutora (funcionária da CML, chefe do dito gabinete); fiquei com a nítida impressão de que, mais do que promover a reabilitação do edifício, a dita senhora estava interessada em que se proporcionassem as circunstâncias que lhe permitissem exercer o tal direito de preferência. O pretexto seria o realojamento de arrendatários de outros imóveis em que a CML pretendia fazer obras e, para tal, os queria ver devolutos.

Ora, um edifício com a localização daquele a que me refiro, nunca poderia ter, pela nobreza desta, uma utilização tão modesta. (O tal arrendatário, que também esteve presente nas ditas reuniões, foi da mesma impressão que eu, pelo que, a determinada altura decidi desistir de continuar por esta via, antes de ter algum dissabor ...)

Ora o que daqui se pode concluir é que haverá uma certa apetência, por parte de determinados funcionários da CML, relativamente à apropriação por esta de património imobiliário privado com localizações apetecíveis, o que se duvida que possa ser uma prioridade em qualquer Câmara Municipal; e o que se verifica é que a CML é um proprietário tão mau ou pior que os privados no que respeita à conservação do seu património imobiliário, como o prova a existência de tantos prédios de sua propriedade degradados ou mesmo desabitados e degradados.

Há algum tempo atrás, outra amiga do Lisboa Abandonada relatava um caso concreto de um edifício de sua propriedade que foi alvo de uma destas "apropriações" camarárias, e que, muitos anos passados, está devoluto e em estado de ruína, o que não sucedia anteriormente.

Obviamente que a CML não tem recursos próprios, financeiros e, principalmente, humanos, para exercer esta política. Nem sequer sabe bem qual é a totalidade da seu património, quanto mais o respectiva estado de utilização e conservação. A prova está à vista. A CML não consegue obrigar os particulares a trazerem bem conservado o seu património, nem consegue trazer conservado o património que já detém; para quê adquirir mais património, subtraindo-o ao normal funcionamento do mercado livre?



É outra causa que desincentiva, e muito, a iniciativa dos privados que eventualmente pensem em investir no património edificado antigo.

E resta saber se é uma política legitimamente assumida por quem foi eleito para tais decisões, ou se se trata apenas de decisões tomadas por funcionários que, diluídos na enormidade incontrolável e incontrolada da máquina camarária, actuam por iniciativa própria e em "roda livre"...

Que pensará o actual Presidente desta prática e dos seus efeitos perversos ?

Não deixa de ser curioso verificar-se que o Estado segue uma política diametralmente oposta; através da Direcção Geral do Património, tem vindo a alienar (muitas) edificações suas, devolutas ou inúteis, cuja manutenção era causa de problemas e de despesas, encaixando, assim, verbas consideráveis e trazendo ao mercado imobiliário, nalguns casos, situações interessantes pelas suas localizações, áreas e tipologias. Também sobre estas edificações já temos alguns registos no site.

Resposta :

por José de Quintanilha Matas, «info@casa-museu-m-joao-silva.rcts.pt», em 3 de Agosto de 2002

Meu Amigo Borja Araújo

Li a missiva que escreveu. É muito curioso e passo a relatar.

Em 1997, um imóvel da Freguesia de Alcântara, construído em 1928, necessitava de obras. Tratei de todo o processo uma vez que a proprietária, actualmente com 95 anos, não podia tratar. Todo o processo foi tratado por escrito. Vender o imóvel, e colocá-lo como deve ser. Obras feitas. Inquilinos com 40, 70, 75, 80 anos.

1º - Ver se os inquilinos estavam interessados.

2º - Colocar o imóvel em propriedade horizontal.

3º - Depois vender o Imóvel, e os inquilinos, com a senhoria fariam as obras em conjunto.

Pagaram-se duas vistorias. 1ª 28.500\$00, 2ª 32.500\$00. A 2ª só passariam o papel que estava tudo bem, se houvesse alcavalas. Fiz-me desentendido.

Depois de 42 idas à Câmara, (com muita paciência, durante dois anos) para tentar resolver o assunto, fiquei a saber que o 2º fiscal, não autorizou, porque (?), a cave do edifício teria que ser recolocada como estava no início, ou seja, com o WC velho (há agora um novo), a cozinha teria que ficar com a disposição que tinha (tem armários quase novos e lava louça de aço, em vez de pedra).



Responsabilizei-me (como foquei, tudo isto por escrito), pelas obras juntamente com os inquilinos. O Director de Serviço, mandou-me um ofício, muito bem escrito por sinal, dizendo que as obras teriam que ser feitas antes do imóvel vendido, e as situações anteriores (cozinha e WC) repostas. A Vereadora do Departamento Municipal de Intervenção e Obras Diversas, concordou e, obviamente, acabou-se.

Como não se podem fazer as obras com estes despachos, nem vamos em aldrabices do "faça antes, pague depois", não se fizeram as obras no prédio.

Não se vendeu o prédio aos inquilinos, não se arranjou a escada a tardós, não se pintou o prédio, não se arranjou o telhado. Volto a focar que tudo isto ficou por escrito. Assim vai continuar.