

**ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DA AUGI BAIRRO DO ESTACAL NOVO
ASSEMBLEIA DE PROPRIETÁRIOS**

ACTA Nº 12

Aos dezoito dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco, pelas nove horas e trinta minutos, no Pavilhão José Gouveia, sito na Rua Almada Negreiros, Urbanização dos Areeiros, São João da Talha (junto ao recinto da feira), ao abrigo da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 165/99 de 14 de Setembro, pela Lei 64/2003 de 23 de Agosto, pela Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro, pela Lei 79/2013 de 26 de Novembro, pela Lei 70/2015 de 16 de Julho e pela Lei n.º 71/2021 de 4 de Novembro, reuniu a assembleia de proprietários e comproprietários dos prédios com origem nos artigos matriciais rústicos 40D, 54B, 29D, 33D, 39D, 28D, 55B, 32D, 34D, 35D, 36D, 46D, da extinta freguesia de Santa Iria da Azóia, descritos na Segunda Conservatória do Registo Predial de Loures sob as fichas 488, 489, 491, 528, 529, 702, 833, 850, 851, 946, 947, 1489, 1832 da freguesia de Santa Iria da Azóia, e respetivos prédios daí desanexados, bem como os donos das construções neles edificadas e participadas à matriz, e ainda os promitentes compradores de parcelas, desde que possuidores das mesmas, todos na parte em que se encontrem integrados na Área Urbana de Génese Ilegal denominada de Bairro do Estacal Novo, sito na União das Freguesias de Santa Iria da Azóia, São João da Talha e Bobadela, assembleia devidamente convocada de acordo com o previsto no art. 11º da referida Lei, com a seguinte ordem de trabalhos:-----

Ponto um: Aprovação do relatório e contas -----

Ponto dois: Ratificação de todas as deliberações tomadas relativas às participações referentes ao dever de reconversão-----

Ponto três: Informações sobre o ponto de situação do processo de reconversão --

Ponto quatro: Eleição da Comissão de Administração (Recomposição dos seus elementos) -----

Ponto cinco: Eleição da Comissão de Fiscalização. -----

Ponto seis: Informações gerais -----

Contou esta Assembleia com a presença do Sr. Arquitecto Jorge Garcias em representação da Câmara Municipal de Loures, com a presença do Sr. Samuel Saldanha em representação da União das freguesias de Santa Iria da Azóia, São João da talha e Bobadela, com os elementos da equipa técnica, Arquitecto Alexandre Soares do Atelier Geometria, com o solicitador Paulo Luz da equipa jurídica e com a Dra Idália Boletto, contabilista certificado da Administração Conjunta. -----

Não se tendo verificado o quórum necessário para reunir em primeira convocatória, reuniu a assembleia em segunda convocatória pelas dez horas e

trinta minutos com a presença do número de comproprietários, correspondente a quarenta e quatro virgula oitenta e nove por cento da área com direito a voto, tendo tido início os trabalhos. -----

Abriu a assembleia o Sr. Carlos Constâncio, Secretário da Comissão de Administração, o qual apresentou a mesa e fez uma pequena introdução dos motivos da convocação da presente assembleia, dando de seguida a palavra ao solicitador Paulo Luz, o qual fez uma pequena abordagem aos pontos a debater em assembleia e à forma como a mesma deveria decorrer, dando de seguida entrada no ponto um da ordem de trabalhos. -----

Nesse sentido, e relativamente ao **ponto um**, foi lido e explicado pela Dra. Idália Boleto o relatório e contas, distribuído previamente a todos os proprietários na presente assembleia, e com o parecer favorável da Comissão de Fiscalização, relativo aos anos de dois mil e dezanove até dois mil e vinte e quatro, apresentando um saldo à data de trinta e um de Dezembro de dois mil e vinte e quatro no valor de cento e noventa e um mil cento e trinta e nove euros -----

Foi questionado pelo proprietário do lote duzentos noventa e seis sobre o que significavam despesas de IMI, tendo sido esclarecido que tal se referia a dois lotes titulados pela associação. -----

Prestados os esclarecimentos solicitados, foi submetido a votação os relatório e contas, tendo o mesmo sido aprovado por maioria sem qualquer voto contra e com uma abstenção do lote oitenta e seis. -----

Relativamente ao ponto dois, atendendo a que ao longo dos anos foram estipuladas diversas participações, algumas delas ainda antes da entrada em vigor da Lei 91/95 de 2 de Setembro, já liquidadas pela maioria dos proprietários, mas persistindo alguns com valores em dívida, foi apresentada uma proposta no sentido de se ratificarem todas as participações anteriores à assembleia de vinte e dois de junho de dois mil e dezanove, incluindo as que constam de deliberações da Associação de Moradores e da antiga Comissão de Moradores, sendo as mesmas válidas e aceites no processo de reconversão em curso de forma a não serem suscitadas quaisquer tipo de dúvidas quanto ao seu enquadramento no dever de reconversão previsto na Lei 91/95 de 2 de Setembro, na sua redacção actual, à semelhança das aprovadas na assembleia de vinte dois de junho de dois mil e dezanove, podendo os valores em dívida ser cobrados pela Comissão de Administração ao abrigo da referida lei, onde se incluem as seguintes participações, com valores a pagar por cada lote, actualizados à data de trinta e um de Dezembro de dois mil, sujeitos à aplicação de juros legais, desde essa data, conforme lista que se tem sido apresentada aos proprietários também desde essa data, já com valores traduzidos em euros: -----

- Saneamento: três mil e setecentos e setenta euros e noventa e um cêntimos. -----
- Água: trezentos e quarenta e seis euros e trinta e sete cêntimos -----
- Trabalhos de valas: setenta e dois euros e sessenta e dois cêntimos. -----
- Projecto de saneamento: oitenta e oito euros e oitenta e nove cêntimos. -----
- Electricidade: duzentos e noventa euros e cinquenta cêntimos. -----

- Telheiros: oito euros e trinta e oito cêntimos. -----
- Lancis: quinhentos e vinte e cinco euros e treze cêntimos. -----
- Projecto de urbanização: trezentos e noventa e um euros e seis cêntimos -----
- Trabalhos de fim de semana: trezentos e cinquenta e sete euros e cinquenta e quatro cêntimos. -----
- Lote de Gaveto: cento e sessenta e sete euros e sessenta cêntimos. -----
- Casa de banho (Inquilino): setecentos e cinquenta e quatro euros e dezoito cêntimos. -----
- Lotes que provocaram alteração ao projecto: quinhentos e dezanove euros e cinquenta e cinco cêntimos. -----

Projecto de reconversão - Reparação de lancis: trezentos euros. -----

No âmbito desta listagem, caberá à Comissão de Administração avaliar a aplicação ou adaptação de algumas destas comparticipações em função de cada caso, atendendo à descontextualização de algumas delas na realidade urbanística actual. -

Foi, ainda, informada a assembleia que poderá vir esta acta servir de título executivo para a cobrança coerciva das comparticipações em falta. -----

Colocada a proposta a votação, foi a mesma aprovada por maioria, sem qualquer voto contra e com uma abstenção do lote oitenta e seis. -----

Relativamente ao **ponto três**, o Arquitecto Alexandre Soares, através de uma apresentação em power point com projecção de slides, fez um ponto de situação do processo de reconversão do Bairro, apresentando um historial com as várias etapas do projecto realizadas desde dois mil e dezanove até à presente data. -----

Salientou que os trabalhos não foram interrompidos mesmo durante a pandemia.

Salientou os pareceres favorável da APA e EPAL. -----

Informou da necessidade que houve de efectuar correcções ao levantamento topográfico. -----

Dos trabalhos a realizar salientou a importância da concertação da proposta de loteamento com os respetivos titulares e com o Município -----

Informou, ainda, que, para os casos mais complexos, irão ser realizadas reuniões com os respectivos proprietários, tendo resumido os diversos tipos de casos complexos, explicando, também, que algumas das reuniões com os proprietários terão também a presença da Câmara. -----

Explicou que o estudo de loteamento foi feito por quarteirões de forma a poder organizar o estudo e simplificar a sua apreciação pela Câmara. -----

Informou que os proprietários poderiam consultar o estudo de loteamento e diversa informação útil sobre o processo, quer na sede da Comissão, quer no site de internet da AUGI do Bairro do Estacal Novo. -----

Abordou a questão da problemática das áreas de cedência, dando nota do trabalho desenvolvido no sentido de poder ser garantida a área de cedência necessária para o Bairro, pelos compromissos assumidos no âmbito das cedências já efectuadas anteriormente pelos loteamentos confinantes, nomeadamente o Bairro do Alto dos Mealheiro e Courela da Bica, explicando que esse loteamentos apenas tiveram

alvará emitido pelo compromisso de que as áreas de cedência seriam também para o Bairro do Estacal Novo. -----

Explicou os procedimentos que existiam na altura desses loteamentos que levaram ao assumir dos compromissos das áreas de cedência, havendo, inclusive documentos assinados pelo urbanizador nesse sentido. -----

Deu nota do extenso relatório elaborado pela equipa técnica com o objectivo de sustentar os compromissos das áreas de cedência pelos identificados loteamentos confinantes, tendo, este relatório servido também de base para a elaboração de um parecer jurídico emitido por uma sociedade de advogados contratada pela Comissão para esse efeito, e tendo a própria Câmara solicitado também um parecer jurídico, pelo qual ainda está a aguardar. -----

De seguida informou que, pelo tempo decorrido, haveria que solicitar novamente pareceres às entidades que já os tinham emitido, nomeadamente APA e EPAL. ----

De seguida, fez um breve resumo do faseamento dos trabalhos a realizar com vista à conclusão do processo de reconversão. -----

Informou que iriam ser realizadas reuniões com os proprietários durante o mês de março, de forma que o estudo possa ser submetido a aprovação em assembleia de proprietários prevista realizar durante o mês de Maio. -----

Explicou que após concertação, estarão reunidas as condições para apresentar o projecto à Câmara Municipal de forma a ser avaliado com vista a ser encontrada a solução final a aprovar pelos proprietários em assembleia e conseqüente emissão do Alvará de loteamento. -----

Por fim, fez um breve resumo do faseamento dos trabalhos a realizar com vista à conclusão do processo de reconversão. -----

Tomou a palavra o Sr. Samuel Saldanha, da Junta de Freguesia, o qual manifestou a sua satisfação pelos passos que se estão a dar no processo, disponibilizando o apoio da Junta de Freguesia no que lhe for possível. -----

Tomou a palavra o Arqto Jorge Garcias, o qual deu nota do trabalho que tem disso desenvolvido no processo, comprometendo-se a fazer tudo no sentido de cumprir a calendarização apresentada pela equipa técnica no sentido de poder o estudo loteamento vir a ser aprovado entre os meses de maio e junho. -----

Confirmou que, relativamente às áreas de cedência, está efectivamente a aguardar por um parecer jurídico solicitado a uma entidade externa credível, mas que por motivos de contratação pública ainda não foi possível trazê-lo hoje para esta assembleia, mas tem conhecimento que será favorável -----

Deu nota da importância da participação dos proprietários no processo, estando a Câmara Municipal empenhada em contribuir para o encontrar de soluções para as questões urbanísticas com vista à conclusão do estudo. -----

Por fim, disponibilizou os serviços da Câmara para poder prestar esclarecimentos aos proprietários. -----

Foi levantada questão pelo proprietário do lote dez sobre se havia solução para os terrenos do Novo Banco, tendo sido explicado que se está a tentar encontrar uma concertação com os respectivos titulares, sendo que em última instância, poder-se-á equacionar a retirada dessa área do polígono da AUGI. -----

Foi levantada a questão pelos proprietários dos lotes dez e cinquenta e nove e lote trezentos e oitenta e três, sobre os condicionalismos de demolição que verificam no actual estudo de loteamento, tendo sido explicado que, poderão esses casos estar incluídos nos casos complicados a reunir com os proprietários, pelo caso não estejam, poderão sempre os proprietários enviar email a solicitar reunião para o efeito. -----

Foi levantada a questão pelo proprietário do lote cento e setenta e dois sobre se iriam existir custos a imputar aos proprietários nesta fase, tendo sido esclarecido que, para já não se está a equacionar aprovar novas participações, pelo que ter-se-ia que aguardar pela aprovação do estudo de loteamento e elaboração dos projectos de especialidade, para se poder apurar o valor das eventuais obras de urbanização que sejam necessárias. -----

Relativamente ao ponto quatro, por força da necessidade de recomposição dos elementos da actual Comissão eleita em vinte dois de junho de dois mil e dezanove, em virtude da indisponibilidade, apresentada pelo actual presidente da Comissão de Administração, Sr. António Marques Constâncio, foi apresentada uma proposta para a recomposição dos elementos da Comissão de Administração de forma a permitir manter o número impar de elementos, conforme previsto na lei, tendo sido proposta a recomposição e eleição da nova Comissão de Administração composta dois membros da actual Comissão, Carlos Manuel Lima Marques Constâncio, que assume o cargo de Presidente, e Mário Rui Lopes Ferraz mantendo o cargo de tesoureiro, integrando-se um novo elemento, oriunda da Comissão de Fiscalização, Sra Maria Helena Silveiras Teodoro da Ponte como secretária -----

Foi informada a Assembleia de que apesar da Comissão de Administração poder definir os seus respetivos cargos em momento posterior á sua eleição, de acordo com o artigo 14º da Lei 91/95, decidiram os elementos ora propostos a eleger nesta assembleia definir de imediato os seus respetivos cargos conforme já definido. ----

Após apresentação dos elementos da Comissão, foi colocada a votação a eleição da Comissão de Administração, tendo a mesma sido aprovada por unanimidade. -

Relativamente ao **ponto cinco**, e por força da Lei 91/95 de 2 de Setembro, deu-se início à eleição da Comissão de Fiscalização, tendo sido apresentada uma única lista candidata, com a seguinte composição: -----

Presidente: Adelino Francisco de Jesus -----

Vogal: António Aurélio Pereira da Costa -----

Vogal: Jorge Manuel de Almeida Paiva -----

Colocada a única lista a votação para a Comissão de Fiscalização, foi a mesma aprovada por unanimidade-----

Relativamente ao ponto seis, foram prestados os mais diversos esclarecimentos, tendo sido esclarecidas as questões levantadas. -----

Tomou a palavra o presidente da actual Comissão de Administração, Carlos Constâncio, o qual fez um breve resumo da calendarização dos trabalhos a realizar. Deu nota do desgaste desta comissão com as dificuldades do processo, pelo que se está agora a fazer uma derradeira pressão para que efectivamente o estudo de loteamento seja efectivamente aprovado durante o mês de Maio, sendo que caso assim não seja, é intenção dos elementos da Comissão de Administração colocar os seus lugares à disposição de forma a que possa surgir uma nova comissão que possa dar continuidade aos trabalhos. -----

Deu, ainda nota, de que em última instância poder-se-ia equacionar tornar este processo de iniciativa municipal à semelhança do que já acontece na Portela da Azóia e Bairro da Fraternidade, havendo, no entanto, de haver deliberação em assembleia para o efeito e concordância da Câmara Municipal. -----

Mais nada havendo a dizer, foi encerrada a assembleia, tendo sido lavrada e lida a respectiva acta, aprovada por unanimidade, e assinada pela Comissão de administração, nos termos do nº 4 do artigo 12º da Lei 91/95 na sua redação atual.-