

### **3.ª Vara Cível de Lisboa**

#### **1.ª Secção**

**Processo n.º 2347/07.6TVLSB**

**Exm.º Senhor Dr. Juiz de Direito**

**CORNELIS MARTINUS MARIE EIJROND**, a **CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS** e o **MUNICÍPIO DE LISBOA**, respectivamente **Autor**, **Ré** e **Chamado** nos Autos à margem referenciados e adiante conjuntamente designados apenas por "**Partes**" e

#### **Considerando que:**

- A.** Em 25 Junho e em 1 de Julho de 2003, a Câmara Municipal de Lisboa e a Assembleia Municipal, respectivamente através das Deliberações n.ºs 144/CM/2003 e 30/AM/2003, deliberaram ao abrigo da alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18/09 e ao abrigo do disposto na alínea i) do n.º 2 do artigo 53.º do mesmo diploma legal, autorizar a aquisição à Caixa Geral de Depósitos, S.A., pelo valor global de € 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil euros), ao abrigo do direito legal de preferência do Município de Lisboa, previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 7.º do Decreto n.º 862/76, de 22/12 e dos Decretos Regulamentares n.º 32/91, de 06/06 e n.º 48/97, de 18/11, do prédio denominado «Palacete de Santa Catarina» sito na Rua de Santa Catarina, n.ºs 1-3-5-7, na Travessa Portuguesa, n.ºs 53-55-57 e na Rua do Almada, n.ºs 9-11-13, da freguesia de São Paulo, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 427 da freguesia de Santa Catarina e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Paulo sob o artigo 591.º, adiante designado apenas por "Palacete de Santa Catarina";
- B.** O direito legal de preferência referido no considerando anterior foi exercido ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 7.º do Decreto n.º 862/76, de 22/12 e dos Decretos Regulamentares n.º 32/91, de 06/06 e n.º 48/97, de 18/11, os quais declararam a zona do Bairro Alto em que se insere o dito Palacete de Santa Catarina, como área crítica de recuperação e reconversão urbanística;
- C.** O Chamado é proprietário do Palacete de Santa Catarina, adquirido por escritura outorgada em 19/08/2003, na sequência do exercício do direito legal de preferência, já considerado válido pelo Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo que transitou em julgado em 01/06/2010, proferido no âmbito do Processo n.º 539/03 da 4.ª Secção da 6.ª Unidade Orgânica do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa;

- D.** As Partes reconhecem que, entretanto, os pressupostos que determinaram o exercício do direito legal de preferência pelo Chamado se alteraram, não se verificando já as finalidades que motivaram tal exercício, pelo que o Município de Lisboa não tem actualmente interesse em manter a propriedade do Palacete de Santa Catarina;
- E.** Por seu lado, a Ré CGD mantém o interesse em proceder à alienação deste imóvel caso este lhe fosse devolvido pelo Município e o Autor Cornelis Martinus Marie Eijrond continua a ter interesse na sua aquisição, que tem vindo a promover para si ou para a sociedade de direito holandês, Eijrond Beheer, BV, também designada apenas por “EB, BV”, com sede social em Zuilenstraat 5, 3512 NA, Utrecht, Holanda, com o número de identificação fiscal e de IVA comunitário 008689209B01 NL, que o Autor declara ser uma sociedade comercial sob o seu domínio total, pelo preço de € 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil euros);
- F.** Este interesse do Autor legitimou a apresentação ao Município, através do Processo n.º 1050/EDI/2009, de um Pedido de Informação Prévia para a realização de obras de reabilitação e restauro, para instalação de um estabelecimento hoteleiro no referido Palacete de Santa Catarina, o qual veio a ser homologado favoravelmente, embora com condicionantes, por despacho do Exm.º Senhor Vereador Manuel Salgado, exarado em 17/12/2010 na Informação n.º 31699/INF/DEPLE/GESTURBE/2010, de 10/12;
- G.** Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na redacção em vigor, o Exm.º Senhor Vereador Arq. Manuel Salgado, por despacho exarado em 03/8/2012, notificado ao Autor Cornelis Eijrond em 31/08/2012, (Informação 25066/INF/DIVPE/GESTURBE/2012), deferiu a prorrogação do prazo para apresentar o respectivo pedido de licenciamento pelo prazo de um ano ou seja, até 30/8/2013, prazo durante o qual a informação prévia favorável vincula o Chamado nos exactos termos em que foi homologada (*cf.* n.º 1 do mesmo preceito legal);
- H.** O Autor mantém o interesse no pedido de informação prévia de reabilitação do imóvel em apreço, que submeteu à apreciação do Chamado, pretendendo recorrer a financiamento tanto para a aquisição do imóvel como para a sua transformação num hotel de relevante interesse para o turismo de Lisboa, com especiais cuidados com a valorização do património edificado e com a respectiva envolvência em zona histórica consolidada e em recuperação urbanística, com recurso a capitais próprios e financiamento bancário inteiramente captado no exterior de Portugal, pelo que só poderá garantir o financiamento deste Projecto, e o consequente afluxo de investimento a Portugal, após a aprovação do projecto de arquitectura e do deferimento do licenciamento da obra por parte da Câmara Municipal de Lisboa, bem

como da atribuição prévia de utilidade turística ao Projecto por parte do Instituto de Turismo de Portugal;

- I. Nos termos do ponto 2. da Cláusula II do contrato-promessa de compra e venda celebrado em 12/12/2002 entre a Ré e o Autor, ficou estabelecido que *"O promitente comprador poderá até à data da marcação da escritura pública designar em sua substituição como comprador do Bem uma sociedade da qual ele, promitente comprador, seja sócio."*;

**Considerando ainda que:**

- J. Em 17/12/2009, foi outorgada escritura de compra e venda, nos termos da qual o Chamado adquiriu à Ré o prédio urbano sito na Rua Augusta, n.º 24, Rua da Prata, n.ºs 23 a 43, Rua de São Julião, n.ºs 79, 97 e 111 e Rua do Comércio, n.ºs 66, 84 e 110, descrito na 4.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 51 da freguesia de São Julião e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 385.º da freguesia de São Nicolau, onde se encontra instalado o MUDE – Museu do Design e da Moda, sendo que nos termos da alínea b) do ponto II da referida escritura, o valor ainda a pagar pelo Município à CGD teria lugar aquando da resolução da questão sobre a propriedade definitiva do Palacete de Santa Catarina;

**As Partes, tendo em atenção os Considerandos supra e as declarações deles constantes, que fazem parte integrante para todos os legais efeitos do presente Acordo de Transacção (o "Acordo"), acordam entre si em pôr termo ao litígio objecto dos presentes Autos, de forma legalmente vinculativa para todas elas, não cuidando de apurar responsabilidades ou falhas recíprocas, nos seguintes termos:**

1. O Autor desiste dos pedidos deduzidos nos presentes Autos contra a Ré, ficando, em consequência, sem efeito, o incidente de intervenção acessória provocada do Chamado.
2. Pelas despesas incorridas por força da situação relativa às divergências atinentes ao objecto da causa destes Autos, incluindo despesas com custas, honorários legais, honorários de arquitectos, projectistas e outros peritos, que se imputam parcialmente a danos não patrimoniais, a Ré CGD paga ao Autor na presente data, e este aceita, a quantia de € 300.000,00 (trezentos mil euros).
3. Autor, Ré e Chamado reconhecem e aceitam que o Autor mantém o interesse na aquisição do Palacete de Santa Catarina e que o Município de Lisboa já não pretende manter a sua propriedade sobre o mesmo, pelo que aceita aliená-lo ao Autor.
4. Esta alienação é totalmente aceite, sem quaisquer reservas, pela Ré CGD.

- 5.** Assim, pela presente transacção, o Chamado Município de Lisboa aceita vender ao Autor Cornelis Martinus Marie Eijrond ou à sociedade de direito holandês, Eijrond Beheer, BV, com sede social em Zuilenstraat 5, 3512 NA, Utrecht, Holanda, com o número de identificação fiscal e de IVA comunitário 008689209B01 NL, que o Autor declara ser uma sociedade comercial sob o seu domínio total, pelo preço de € 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil euros), livre de ónus e encargos e no seu estado actual de conservação, o prédio denominado «Palacete de Santa Catarina» sito na Rua de Santa Catarina, n.ºs 1-3-5-7, na Travessa Portuguesa, n.ºs 53-55-57 e na Rua do Almada, n.ºs 9-11-13, da freguesia de São Paulo, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 427 da freguesia de Santa Catarina e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Paulo sob o artigo 591º.
- 6.** Atento o exposto no ponto antecedente, o Autor aceita a aquisição do imóvel supra referido e que esta seja efectuada nos exactos termos e condições ali referidas.
- 7.** O preço da compra e venda do Palacete de Santa Catarina, mencionada nos pontos 5. e 6. supra, no montante de € 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil euros), será pago da seguinte forma:
- a) Nesta data, o Autor, ou a sociedade Eijrond Beheer BV, entrega ao Chamado, a título de princípio de pagamento, a quantia de € 780.000,00 (setecentos e oitenta mil euros), através do cheque visado com o nº ..... sobre o Banco.....que este declara ter recebido e que pelo presente Acordo dá plena quitação;
  - b) O remanescente do preço, no montante de € 3.120.000,00 (três milhões e cento e vinte mil euros), será pago pelo Autor ao Chamado na data da outorga do contrato definitivo de compra e venda do Palacete de Santa Catarina, através de cheque visado.
- 8.** O contrato definitivo de compra e venda será outorgado no prazo máximo de 6 meses contados da data da assinatura do presente Acordo.
- 9.** O prazo fixado no número anterior poderá ser prorrogado até ao limite máximo de 6 meses e sem necessidade de acordo escrito, através de comunicação fundamentada do comprador, por carta registada com aviso de recepção para os Mandatários do Município e da CGD, nos seguintes casos:
- a) Ainda não ter sido obtida a atribuição prévia de utilidade turística nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei n.º 423/83, de 05/12, na redacção em vigor e de qualquer outra legislação relevante, com vista à isenção do pagamento do IMT e à redução do Imposto de Selo na compra e venda referida nos pontos 5. e 6. da presente Transacção, designadamente por não se encontrar ainda aprovado pela Câmara

Municipal de Lisboa o projecto de arquitectura, ao abrigo do disposto no artigo 20.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

b) Ou, se encontre ainda pendente de aprovação o pedido de financiamento bancário indispensável à aquisição, pelo Autor ou pela sociedade Eijrond Beheer BV do Palacete de Santa Catarina.

**10.** O Autor compromete-se a manter a Ré e o Chamado informados da evolução dos processos relativos ao pedido de atribuição prévia de utilidade turística e ao pedido de financiamento bancário, comprometendo-se a Ré e o Chamado a colaborar para estes fins, dentro das respectivas competências, designadamente, facultando ao Autor a documentação que se mostre necessária e lhes seja justificadamente solicitada.

**11.** Todas e quaisquer despesas relativas à transmissão da propriedade do Palacete de Santa Catarina para o Autor ou para a sociedade Eijrond Beheer BV e seu registo definitivo em nome dos mesmos, incluindo o pagamento dos inerentes impostos, serão na sua totalidade da responsabilidade exclusiva do Autor ou da dita sociedade Eijrond Beheer BV.

**12.** Até à outorga do contrato definitivo de transmissão da propriedade do Palacete de Santa Catarina a favor do Autor ou da sociedade Eijrond Beheer, BV, o Chamado facultará àqueles as chaves do Palacete de Santa Catarina sempre que estes as solicitem e pelo tempo estritamente necessário para a condução de trabalhos preparatórios destinados à elaboração do pedido de licenciamento das obras, de declaração de utilidade turística, de financiamento bancário ou outros e demais diligências razoáveis para o bom andamento do projeto de reabilitação, reconstrução e adaptação do imóvel para o desenvolvimento do projectado hotel e continuará a utilizar o Palacete, podendo cedê-lo a terceiros seja a que título for, comprometendo-se no entanto a assegurar o seu estado actual de conservação, vigilância e segurança.

**13.** O Chamado compromete-se a aprovar o projecto de arquitectura relativo ao pedido de informação prévia mencionado nos considerandos F) e G) supra, desde que apresentado pelo Autor conforme à lei e aos regulamentos aplicáveis, nos termos e condicionantes em que foi alvo do despacho de homologação de 17/12/2010, ou das eventuais alterações, aditamentos ou esclarecimentos legalmente admissíveis.

**14.** Na eventualidade de, por facto não imputável ao Autor:

**a)** A aprovação do projecto de arquitectura não ocorrer no prazo legal previsto no artigo 20.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a contar da sua apresentação ao Município; ou

**b)** O Instituto de Turismo de Portugal recusar a atribuição prévia de utilidade turística e desde que devidamente comprovada tal recusa; ou,

- c)** não vir a ser concedido ao Autor o indispensável financiamento bancário e desde que devidamente comprovado tal facto;

o Autor poderá optar, no prazo de 30 dias a contar da verificação de qualquer das situações elencadas nas alíneas supra e a comunicar por carta registada com aviso de recepção para os Mandatários das Partes, entre:

- i)* a devolução pelo Município do valor de €780.000,00 (setecentos e oitenta mil euros), desistindo assim da aquisição da propriedade do Palacete de Santa Catarina, que permanecerá na propriedade do Município, recebendo apenas a compensação prevista no ponto 2 da presente Transacção a pagar pela Ré CGD; ou
- ii)* a celebração do contrato definitivo de compra e venda do Palacete de Santa Catarina, destinando-o a outro fim legalmente compatível com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### **14-A**

- a) O contrato definitivo de compra e venda, a ocorrer, consoante o caso, até ao termo dos prazos de 6 meses previstos nos pontos 8 ou 9 desta transacção, será celebrado mediante comunicação para o efeito a remeter pelo Chamado Município de Lisboa ao Autor e à Ré CGD, através de carta registada com aviso de recepção, para a morada do Autor indicada nos presentes autos ou outra que este entretanto venha a comunicar à Mandatária do Município e para a sede da CGD, com a antecedência de 20 dias úteis relativamente àqueles prazos de 6 meses, devendo o Autor fornecer ao Município ora Chamado, todos os documentos necessários e indispensáveis à celebração deste contrato no prazo de 10 dias úteis a contar da comunicação supra referida;
- b) Caso o contrato definitivo não venha a ser celebrado no prazo de 6 meses previsto no ponto 8 ou na prorrogação prevista no ponto 9 desta transacção, o Município faz seu o valor de € 780.000,00 previsto na alínea a) do ponto 7. desta Transacção, salvo o previsto no ponto 14. supra. O montante acima referido reverterá igualmente para o Município caso o Autor não venha a remeter no prazo de 30 dias a comunicação prevista na segunda parte do mencionado ponto 14.

**15.** Na data da celebração do contrato definitivo de compra e venda do Palacete de Santa Catarina entre o Autor e o Chamado Município de Lisboa, ou na data da comunicação da desistência pelo Autor da referida aquisição, pelos fundamentos mencionados no ponto 14 supra, o Município de Lisboa constitui-se na obrigação de pagar à Ré CGD, o valor total que estiver em dívida a esta, referido na alínea b) do ponto II da escritura de

compra e venda do edifício onde se encontra instalado o MUDE, celebrada entre ambos em 17/12/2009 e mencionada no considerando J) desta Transacção.

**16.** O Autor renuncia a qualquer acção presente ou futura contra a Ré e ou contra o Chamado relativamente a este litígio e ao Palacete de Santa Catarina, declarando e acordando que nada mais terá a receber ou reclamar de qualquer deles seja a que título for, relativamente às divergências objeto destes Autos, sem prejuízo do estipulado no presente Acordo e seu pontual e escrupuloso cumprimento.

**17.** Todas as notificações e contactos entre as Partes, nos termos e para os efeitos deste Acordo de Transacção, com excepção daquelas que, conforme aqui estabelecido, devam ser efectuadas através de carta registada com aviso de recepção, devem ser feitas através dos respectivos mandatários para os seguintes endereços:

a) Do Autor: Dr. João Valadas Coriel, cédula profissional 13722L, com domicílio profissional na Rua de São Nicolau, n.º 121 – 1.º, 1100-548 Lisboa; telefone: 21 3460106; fax: 21 3461464; e-mail: [joao.valadas.coriel-13722l@adv.ao.pt](mailto:joao.valadas.coriel-13722l@adv.ao.pt).

b) Da Ré: Drª Ana Maria Peralta, cédula profissional 58901L, com domicílio profissional na Rua Castilho, 14, C, 5º andar, 1250-169 Lisboa; telefone: 21 3170460; fax: 21 3151799; e-mail: [anaperalta@rpdadvogados.pt](mailto:anaperalta@rpdadvogados.pt)

c) Do Chamado: Dr.ª Rute Felizardo, cédula profissional n.º 15671L, com domicílio profissional na Rua do Ouro, n.º 49, 4.º andar, 1100-060 Lisboa; telefone: 21 322 7237; fax: 21 322 7006; e-mail: [rute.felizardo-15671l@adv.ao.pt](mailto:rute.felizardo-15671l@adv.ao.pt).

**18.** Na eventualidade de quaisquer alterações dos contactos descritos no número 17, a Parte em questão deve informar as outras em conformidade, sob pena de a notificação que receber para os contactos desactualizados, se ter como validamente efectuada.

**19.** As Partes acordam igualmente quanto a custas nos seguintes termos:

a) esta transacção é celebrada tendo em vista o disposto no artigo 5.º da Lei n.º 7/2012, de 13/02, cuja aplicação as partes desde já requerem a este Tribunal;

b) prescindem das custas de parte e de procuradoria na parte disponível.

**TERMOS EM QUE, com o usual e douto  
suprimento de V. Exa.,**

**Requerem as PARTES a V. Exa. se digne  
receber, processar e homologar o presente**

**Acordo de Transacção, declarando, em conformidade, extinta a instância, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea do artigo 287.º do Código de Processo Civil.**

**Junta:** 2 documentos e cópia para reforma dos autos

**Os Advogados**

**Do Autor**

**Da Ré**

**Do Chamado**

---

---

---