



Associação de Proprietários do Palmela Village

Sessão de Discussão:
Parecer Morais Leitão
Iniciativa de Requalificação do Palmela Village

16 de Dezembro de 2023



Agenda

1. Organização da Sessão
2. Objetivo da Sessão
3. Parecer da Morais Leitão
4. Próximos Passos

1. Organização da Sessão

- Colocação de **questões por inscrição**
- **Questões:**
 - **Concisas** / o mais **directas** possível
 - **Formuladas** / **estruturadas** da melhor forma possível
- Tempo limitado por intervenção dos participantes na sessão para permitir a participação de todos

2. Objetivo da Sessão

- O **objectivo desta sessão é...**
 - Apresentar e debater o Parecer emitido pela ML
 - Responder a quaisquer questões dos Financiadores da iniciativa
 - Apontar próximos passos para a Fase 2 da iniciativa – Implementação
- O objectivo desta sessão **não é...**
 - Descrever a situação actual do PV: pressupõe-se algum conhecimento prévio
 - Discutir temas da actualidade recente do PV: exemplo temas de gestão do espaço ou ações recentes da Entidade Exploradora
 - Apontar e debater “potenciais soluções” de futuro que vão além do que a realidade actual permita, à luz do Parecer da ML
 - Discutir quaisquer outros tópicos que não estejam directamente relacionados com o Parecer ou com os princípios da iniciativa de requalificação

3. Parecer da Morais Leitão

- O que foi **solicitado à Morais Leitão**:
 - **Parecer isento** sobre a situação actual do Palmela Village;
 - Parecer **que respeitasse a Carta de Princípios** apresentada aos financiadores da iniciativa, em particular:
 - Defender moradias, townhouses e apartamentos (os interesses de todos os proprietários)
 - Reconhecimento do uso das frações de acordo com a escritura
 - Necessitamos de uma componente turística? Se sim, porquê e com que dimensão?
 - Vamos estar envolvidos na definição da estratégia!
 - Aderentes à iniciativa é que escolhem o caminho a seguir
 - CMP deverá assumir infraestruturas essenciais de uso comum (esgotos, arruamentos, recolha de lixo etc.) sempre que for o mais favorável aos Proprietários
 - Encontrar soluções, definir e executar ações para os problemas com a Entidade Exploradora Ravina do Tempo e a “auto intitulada Entidade Administradora das Partes Comuns”
 - **Indicação de um caminho ou caminhos** rumo à **Requalificação do Palmela Village.**

3. Parecer da Morais Leitão

- **Acontecimentos chave** até à emissão do Parecer:
 - Reuniões de arranque, partilha de informação e da Carta de Princípios;
 - Contactos com o representante do Fundo em Portugal (Finsolutia);
 - Contactos com os advogados do Fundo (UM, SPS);
 - Contactos com o Turismo de Portugal;
 - Foco da estratégia no 100% residencial para o edificado actual com base nos cenários já estudados pelo Fundo e apresentados à CMP;
 - Preparação de Declaração Prévia para a AG de Novembro;
 - Presença e aconselhamento na AG de Novembro;
 - Processo “Influencer” e correspondentes impactos no trabalho em curso e timings associados
 - Reunião promovida pelos advogados do Fundo para aferir pontes de entendimento (Sérvulo também esteve presente).

3. Parecer da Moraes Leitão

- **Pontos chave** do Parecer:
 - Independentemente do regime jurídico que se aplique ao Aldeamento Turístico Palmela Village a realidade fáctica sobrepõe-se à realidade turística pelo que a classificação como AT é completamente desajustada;
 - O solo em que está inserido o PV está classificado como Rústico no PDM de Palmela;
 - Antes de qualquer acção para a Requalificação do PV, o PDM de Palmela tem de ser revisto e o solo tem de ser caracterizado como Urbano;
 - A desclassificação do PV como AT deve ocorrer de forma articulada / sincronizada com a revisão do PDM;
 - A revisão do PDM não depende directamente dos proprietários do Palmela Village e constitui o maior obstáculo à requalificação.

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a posição do Fundo de Investimento e a colaboração com a APPV / demais Proprietários

- A APPV continua a manter contactos com o Fundo (Finsolutia) para o estabelecimento de pontes de entendimento que viabilizem uma posição conjunta junto da CMPalmela e que salvaguarde os interesses dos proprietários;
- Foi esclarecido aos presentes o que é o Fundo de Investimento (representado e gerido pela empresa Finsolutia) no Palmela Village e como se tornou num dos maiores proprietários, ao ter adquirido os imóveis a entidades bancárias que os detinham. A Finsolutia é uma empresa de gestão de créditos e activos imobiliários. Na situação actual do Palmela Village a Finsolutia não consegue transaccionar as suas propriedades e a resolução do seu problema poderá ser alcançada na sequência da requalificação do Palmela Village.
- A Finsolutia não exige que as suas propriedades se encontrem licenciadas para fins residenciais, podendo transaccionar as mesmas exclusivamente para fins turísticos, assim que o tema do PDM, Alvará de Loteamento e Licenças esteja resolvido.

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a Revisão do Plano Director Municipal (PDM) e requalificação do solo

- **Prazo de revisão do PDM:** Apesar de existir um limite legal (31.12.2023) para que os municípios revejam os seus PDM este prazo será revogado pelo Governo (aliás, à data da redacção deste resumo a decisão em causa já foi tomada em Conselho de Ministros tendo passado para 31.12.2024).
- A revisão atempada do PDM é relevante para os municípios que necessitem de recorrer a financiamento público (ex. PRR) pois pode constituir uma condição *ex-ante* para a recepção de fundos nacionais ou comunitários.
- Na revisão do PDM, a capacidade dos proprietários de fracções do Palmela Village é apenas de influência.
- Mesmo com elevada representatividade em permissão, a CMPalmela pode desconsiderar a proposta de revisão apresentada pelo colectivo de proprietários. Porém, a probabilidade de recusa será menor consoante:
 - A razoabilidade e exequibilidade da proposta;
 - A representatividade que quem a apresenta.

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a Revisão do Plano Director Municipal (PDM) e requalificação do solo

- Com quase toda a certeza, no Palmela Village, o solo será classificado como urbano. Está em causa, aquando dessa classificação a percentagem que venha a ser determinada para uso turístico e a percentagem para uso residencial.
- A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional – Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) entendia que partes do território de Palmela não podiam ser solo urbano.
- A CCDR é uma das entidades que tem de se pronunciar positiva ou negativamente sobre a proposta de revisão do PDM da CMPalmela.
- Ainda assim, a decisão da CMPalmela é soberana pelo que fará todo o sentido que auxiliemos a autarquia a defender uma proposta que sirva os interesses dos proprietários do Palmela Village.
- **Questão:** *Como é que as cadernetas prediais dizem que os prédios são urbanos se o solo é rústico?*

Infelizmente, não existe sempre uma relação directa entre os dois referenciais, o registo predial e o PDM. Podem existir prédios rústicos em solos urbanos como podem existir prédios urbanos em solo rústico.

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a Revisão do Plano Director Municipal (PDM) e requalificação do solo

- **Questão:** *É obrigatória a existência de uma mancha turística que poderá inviabilizar a requalificação do Palmela Village?*

A Moraes Leitão desconhece essa obrigação para o Concelho de Palmela.

- **Questão:** *Porque é que o parecer da Moraes Leitão aborda a solução “condomínio”?*

No processo de requalificação do Palmela Village, e porque o terreno onde está implementado o Palmela Village é 100% privado e porque se desconhece em absoluto a possibilidade de ceder à câmara um conjunto de infraestruturas de interesse, é relevante considerar que o Palmela Village se possa organizar como um ou vários condomínios, sendo estes conjuntos constituídos por diversas fracções, que poderão estar unificadas num condomínio-mestre. Será necessário estudar aprofundadamente a solução do Montado Hotel&Golf Resort para poder concluir sobre a viabilidade de transformar o Palmela Village numa urbanização em que exista (ou não) actividade turística.

3. Parecer da Morais Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a desclassificação do Palmela Village como Aldeamento Turístico

- Foi reforçado pela Morais Leitão que o ponto chave é a altura em que a desclassificação por parte do Turismo de Portugal ocorre para que o período de incerteza e potenciais transtornos para os proprietários seja minimizado
- Não está, nem nunca esteve, em causa a desclassificação do aldeamento, nem a necessidade de cassação da LUT, a preocupação manifestada pela Morais Leitão no seu parecer está apenas relacionada com o momento em que ocorre, pois os proprietários terão colectivamente de estar preparados para os passos subsequentes e devem minimizar o período que irá decorrer entre a desclassificação do Palmela Village e a alteração do alvará de loteamento do Palmela Village
- Revela-se importante o estudo futuro da situação do Montado Hotel & Golf Resort.

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a desclassificação do Palmela Village como Aldeamento Turístico

- **Questão:** *Como ficamos enquanto proprietários por defender uma desclassificação imediata, sendo que agora estaremos a ponderar uma “desaceleração” ou adiamento dessa mesma desclassificação?*

A pressão passada não prejudica os passos seguintes. A Moraes Leitão defende que não se pressione para a desclassificação enquanto as demais fases de acção não estejam planeadas e não exista um vislumbre de decisão favorável quanto à revisão do PDM a favor dos proprietários do Palmela Village (e que será o reconhecimento para fins residenciais, pelo menos, das fracções que já se encontram edificadas). Potencialmente, deve solicitar-se a suspensão do processo de desclassificação até que toda a sequência de actividades que se deverá seguir à cassação da LUT esteja definida. Mas tal só fará sentido, quando se conhecer em que termos será o PDM revisto, pois a redacção final do PDM é o que condiciona os passos posteriores. Enquanto a desclassificação não ocorre os proprietários devem ganhar representatividade e podem até vir a preparar a informação necessária (como uma lista de proprietários actualizada) para fornecer ao Turismo de Portugal no momento certo, aí sim para que a desclassificação seja efectiva no mais curto intervalo de tempo

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a desclassificação do Palmela Village como Aldeamento Turístico

- **Questão:** *Na sequência do comunicado da CMPalmela à ordem dos solicitadores e adiando a desclassificação do Palmela Village, as 389 fracções da fase1 podem ser transaccionadas para fins turísticos com recurso à LUT e aí podemos ficar com um problema maior entre mãos, porque a LUT passa a ser utilizada para a realização de escrituras?*

O facto de algumas fracções poderem ser vendidas para uso turístico, não significa que o Palmela Village passe a ser um aldeamento de pleno direito, pois as condições para a desclassificação pelo Turismo de Portugal continuarão a manter-se, a não ser que existam efectivamente 50% das fracções da fase1 do Palmela Village em exploração turística (o que se considera altamente improvável de garantir). Adicionalmente, o facto de algumas fracções poderem ser adquiridas com a LUT não significa, à partida, que os novos proprietários desejem celebrar um contrato de exploração turística com a entidade exploradora

- **Questão:** A desclassificação tem implicações na fase1 ou em todo o Palmela Village?

É muito provável que com a desclassificação do Palmela Village e consequente cassação da Licença de Utilização Turística, a CMPalmela venha a invalidar todas as licenças de utilização individuais das

3. Parecer da Morais Leitão: **Temas e Questões**



Sobre a desclassificação do Palmela Village como Aldeamento Turístico

- **Questão:** *A desclassificação tem implicações na fase1 ou em todo o Palmela Village?*

É muito provável que com a desclassificação do Palmela Village e consequente cassação da Licença de Utilização Turística, a CMPalmela venha a invalidar todas as licenças de utilização individuais das fracções do Palmela Village, ficando a partir desse momento, todo e qualquer proprietário impedido (em teoria) de transaccionar a sua fracção.

- **Questão:** Quem é contactado para efeitos de desclassificação no Palmela Village?

O Turismo de Portugal informou a Morais Leitão há 3 semanas que este organismo pretende contactar todos os proprietários do Palmela Village, mas é natural que a intenção seja apenas a de assegurar o contacto com todos os proprietários da fase1 do Palmela Village.

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**

Sobre o papel do promotor (Pelicano Investimentos Imobiliários)

- Nesta fase, o promotor é apenas mais um proprietário e deve ser encarado enquanto tal. Em fases subsequentes do processo de requalificação é natural que seja necessário interagir com este proprietário, até pelas fracções de que é detentor.

Sobre a necessidade de unanimidade para requalificar o Palmela Village

- Foi esclarecido que não, não será necessário obter a unanimidade, mas é fortemente desejável que se obtenha a maioria da permilagem.

Sobre o papel da entidade exploradora desempenhar no período transitório entre a cassação da LUT e a emissão de novas Licenças individuais de utilização?

- Já se sabe que após a cassação da LUT, a Entidade Explorada perde toda e qualquer autoridade sobre o Palmela Village. Mas caso os proprietários entendam que, no período transitório, desejam ter outra organização (temporariamente) a gerir o Palmela Village, terão de se organizar para efectuar essa escolha, qualquer que ela seja (mesmo que seja manter a Ravina do Tempo com um orçamento de custos controlados, mas agora já sem a capacidade de actuar como entidade exploradora do Palmela Village).

3. Parecer da Moraes Leitão: **Temas e Questões**



Sobre o papel do promotor (Pelicano Investimentos Imobiliários)

- Nesta fase, o promotor é apenas mais um proprietário e deve ser encarado enquanto tal. Em fases subsequentes do processo de requalificação é natural que seja necessário interagir com este proprietário, até pelas fracções de que é detentor.

4. Próximos Passos

- Passar à **Fase 2 da Iniciativa** (Implementação):
 - Formulação de uma **proposta robusta e com representatividade para a alteração do PDM** pela CMP;
 - (condicionada à garantia de sucesso do anterior) Articular a **sequência de operações para garantir transição fluída após desclassificação** do PV por parte do Turismo de Portugal.
- **Garantir representatividade e número de financiadores necessários** à concretização da Fase 2

4. Próximos Passos: 4 Áreas Temáticas



ÁREA TEMÁTICA	ACÇÕES / FOCOS DE TRABALHO
A. Uso do Solo e Legalidade das Fracções	<ul style="list-style-type: none">● A.1. Desclassificação do TP● A.2. Revisão do PDM● A.3. Revisão do Alvará de Loteamento● A.4. Emissão de Novas Licenças de Utilização
B. Pressão Urbanística	<ul style="list-style-type: none">● B.1. Uso Residencial vs. Uso Turístico● B.2. Construído vs. Por Construir● B.3. Capacidade / capacitação das infraestruturas
C. Divisão de Responsabilidades entre Proprietários e Outras Entidades	<ul style="list-style-type: none">● C.1. <u>Análise</u>: Estudar alternativas/exemplos do Distrito/Concelho (ex. Montado)● C.2. Espaços comuns, Infraestruturas e Serviços (ETAR / Recolha do Lixo / Arruamentos / Jardinagem / Segurança e Portaria etc)● C.3. Acções Contra Entidades (CMP, PII/PHR, RT etc)
D. Utilização e Gestão do Espaço e Boa Convivência	<ul style="list-style-type: none">● D1. Destituição da Entidade Exploradora e “gestão transitória”● D.2. <u>Análise</u>: Modelo de organização do espaço (o que poderá ser o PV no Futuro)● D.3. Definir o modelo de governo do espaço (<i>depende de D.2.</i>)



Obrigado

