



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

736
Sig: 0703205020002
" : 0703205020001

DESP/23/DGC/DAP/DMGP/CML/19

Exma. Senhora Diretora de Departamento
Dra. Isabel Nunes Guerreiro,

Por deliberação da Câmara Municipal de Lisboa, de 17/11/1993, foi aprovada a Proposta n.º 666/93 de constituição de direito de superfície sobre a Quinta de Santa Catarina (Estrada de Chelas, 114/146, tornejando para a Calçada de Santa Catarina a Chelas, 1, e Rua de Cima de Chelas, janelas), com a área de 9365m², para implantação das novas instalações da Casa das Beiras, tendo a correspondente escritura de constituição de direito de superfície sido outorgada em 22/12/1999.

Com fundamento no incumprimento pela Casa das Beiras das condições estabelecidas na escritura de constituição de direito de superfície, pela Deliberação n.º 262/CM/2010 foi aprovado determinar a extinção do referido direito de superfície e, consequentemente, a reversão da parcela para o Município de Lisboa, sem qualquer indemnização.

Em 17/07/2013, o Município de Lisboa intentou contra a Casa das Beiras ação administrativa comum na qual, em suma, requereu o reconhecimento da extinção do direito de superfície sobre a Quinta de Santa Catarina.

Decorridos seis anos, por sentença proferida em 24/01/2019, já transitada em julgado, foi homologado acordo celebrado entre o Município de Lisboa e a Casa das Beiras que pôs fim ao litígio e nos termos do qual a Casa das Beiras reconheceu a extinção do direito de superfície constituído sobre a Quinta de Santa Catarina, por verificação da condição resolutiva constante da cláusula terceira da escritura que o constituiu, devolvendo de imediato o imóvel ao Município de Lisboa e desistindo do seu pedido subsidiário de indemnização.

O Município, por seu lado, desistiu dos pedidos formulados na sua petição inicial e abdicou de receber qualquer quantia respeitante ao direito de superfície em causa, a título indemnizatório ou outro.

Nesta sequência, por despacho de 15/03/2019 do Senhor Diretor Municipal de Gestão Patrimonial, Dr. António Furtado, foi determinado que se desencadeassem os procedimentos para:



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

1. Reentrada na posse plena do imóvel, com celebração de auto de entrega que comprove as condições em que o mesmo se encontra nesta data, incluindo as já conhecidas ocupações abusivas;
2. Limpeza de toda a propriedade e desocupação de todas as ocupações não tituladas;
3. Adoção das medidas de salvaguarda de novas ocupações/utilizações abusivas, que se manterão até que esteja definido o novo uso do imóvel (equacionando-se a sua afetação a sede da Junta de Freguesia do Beato);
4. Confirmação em cadastro desta realidade;
5. Comunicação à DN para que seja promovido o competente cancelamento do registo do direito de superfície.

Por forma a dar cumprimento ao despacho do Senhor Diretor Municipal, verificou-se necessário proceder ao levantamento das ocupações existentes no local, uma vez que ao longo dos anos em que a casa das Beiras deixou a Quinta de Santa Catarina ao abandono, a mesma foi sendo sucessivamente ocupada por abusivos.

A Quinta de Santa Catarina tem uma enorme área exterior, toda murada, com dois núcleos edificados.

1. O edifício principal, um palacete, com acesso pelo n.º 1 da Calçada de Santa Catarina e n.º 144 da Estrada de Chelas





Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

137

Na sequência de deslocações da fiscalização ao local, foi possível obter o contacto do Senhor Petro Musychuk, que reside e “gere” este núcleo, e que nos forneceu a listagem dos ocupantes (INF/576/DGC/DAP/DMGP/CML/19), todos habitacionais abusivos, incluindo o próprio.

No dia 14/05/2019 foi efetuada visita ao interior do local, facultada pelo Senhor Petro. Nessa visita, o Senhor Petro Musychuk afirmou ter ido viver para o palacete da Quinta (A na planta em anexo) em maio de 2002, a pedido do Presidente da Casa das Beiras, Senhor Justino Sampaio, de modo a ser o “guardião” do local. Ainda hoje trabalha com o Senhor Justino na AML.

Na altura o espaço era constantemente vandalizado e ocupado por toxicodependentes que acabou por conseguir afastar, emparedando acessos, portas e janelas, fechando parte da cobertura, encerrando portas a cadeado e colocando portas gradeadas, etc. Fez tudo sozinho, com dinheiro próprio que utilizou para comprar tijolos, massa e material diverso necessário para execução de obras. As portas e portões encontram-se fechadas a cadeado.

Entretanto, “para defesa da propriedade”, foi chamando pessoas para ali viverem, alegadamente sem lhes cobrar nada para o efeito, salvo a comparticipação com as obras que vai fazendo no interior, de cujos custos ele entra com 80% do valor e os outros ocupantes com os restantes 20%.

São pessoas carenciadas, residindo um agregado por quarto, onde dormem e cozinham, utilizando uma casa-de-banho comum, construída pelo Senhor Petro, em cada piso ocupado do palacete.

Presentemente, todos os ocupantes do palacete são ucranianos, incluindo o Senhor Petro. Só este e outro senhor trabalham e já terão nacionalidade portuguesa. Existe, ainda, um agregado arménio (mãe e filho), supostamente com estatuto de refugiados, que residem numa construção autónoma, à entrada da Quinta (B na planta anexa).



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

Afirma que nenhuma das pessoas ali residentes tem alternativa habitacional e deixou bem claro que só sairá se lhe for arrançada uma solução alternativa, sob pena de recurso a Tribunal, pois já ali reside há 17 anos, a pedido e com autorização da Casa das Beiras.

Todo o palacete se encontra em estado deplorável, de imensa degradação, não parecendo sequer viável a sua recuperação. As condições de habitabilidade são deploráveis existe certamente risco de desmoronamento da cobertura, de soalhos, bem como de perigo de incêndio, atendendo a que as pessoas cozinham em pequenos fogões nos respetivos quartos e o estado das ligações elétricas (existente apenas no 1º e 2º pisos) é certamente duvidosa.

Aquando da visita, apenas se encontrava no edifício o Senhor Petro, que ali se deslocou durante a sua hora de almoço do trabalho para nos facultar o acesso, e a senhora Lyubov Petriv.

Ocupações do palacete de Quinta de Santa Catarina, com entrada pelo n.º 1 da Calçada de Santa Catarina: total de 7 pessoas em permanência + 1 (filho) periodicamente (A na planta)

No piso térreo: não reside ninguém, totalmente degradado

No 1º piso: três quartos ocupados

1. Casal Yulian Simonov (marido diabético) + Lyubov Petriv (deficiente por graves problemas de coluna): residentes desde abril de 2015
2. Anatolij Sankauskas (reformado): residente desde setembro de 2011
3. Stepan Zhuk (trabalha na construção civil): residente desde fevereiro de 2016

No 2º piso: três quartos ocupados (existe mais um quarto recuperado, mas está presentemente livre)

4. Petro Musychuk (pai): residente desde maio de 2002 + Igor Musychuk (filho deficiente/doente mental) que reside periodicamente com o pai desde agosto de 2014



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

5. Yuriy Tovstokor (faz biscates, trabalha ocasionalmente): residente desde janeiro de 2014
6. Vyacheslav Kisil (professor de inglês reformado): residente desde maio de 2016

No sótão: não reside ninguém

Construção exterior, à entrada do n.º 1 da Calçada de Santa Catarina (B na planta)

Agregado familiar arménio que, alegadamente, terá estatuto de refugiados - Susana Khanoyan e filho David Gasparyan, residentes desde janeiro de 2016.



II. Quinta de Santa Catarina com entrada pelo n.º 146 da Estrada de Chelas (C na planta)





Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

Entre esta construção e o palacete encontra-se vegetação não cuidada, pelo que os habitantes de um e outro local não se cruzam no local.

Para esta construção existe um contrato de arrendamento não habitacional válido, em nome de Maria Senhorinha, na sequência de trespasse ocorrido em 1988.

Esta senhora desenvolvia ali o seu negócio (fábrica de champôs de cães), mas faliu e perdeu tudo. Por essa razão, presentemente reside em condições deploráveis naquele local, sozinha, com a sua mãe acamada de 97 anos, há cerca de sete/oito anos.

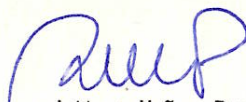
Do processo consta numa informação de 2003 que terá sido proposto à senhora um valor indemnizatório de € 2.226,00 para se proceder à revogação do contrato de arrendamento, valor que a senhora terá aceite verbalmente, tendo, porém, solicitado que lhe fosse permitido permanecer no local enquanto não se iniciassem as obras e a necessidade de efetiva desocupação. Não consta desenvolvimento posterior sobre esta matéria.

Existe ao lado do espaço ocupado pela D. Senhorinha um espaço de armazém com artigos deixados abandonados pela Casa das Beiras que a senhora tem vindo a deitar fora a seu pedido.

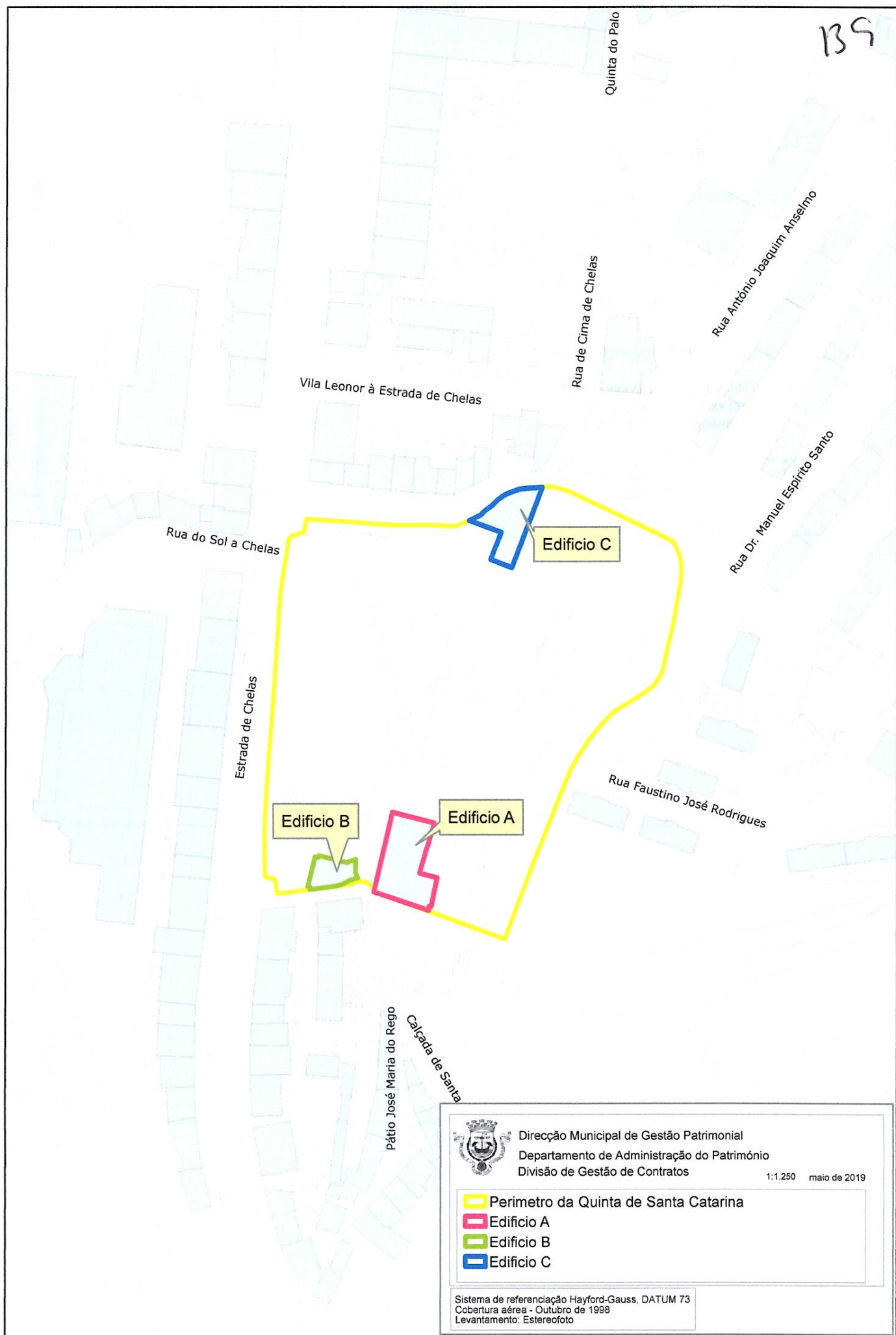
Face ao exposto, de modo a poder avançar-se com o procedimento de desocupação necessário a assegurar a que a Quinta de Santa Catarina fique completamente livre e devoluta de pessoas e bens, submete-se à consideração superior, que seja elaborado um relatório técnico sobre as condições de segurança e de salubridade do local, bem como se é possível a recuperação dos edifícios ou se a solução face às condições verificadas é a sua demolição.

Anexos: planta de localização e fotografias.

A Chefe de Divisão


Raquel Magalhães Pratas
21/5/2019

139



Direcção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração do Património
Divisão de Gestão de Contratos

1:1.250 maio de 2019

- Perimetro da Quinta de Santa Catarina
- Edifício A
- Edifício B
- Edifício C

Sistema de referência Hayford-Gauss, DATUM 73
Cobertura aérea - Outubro de 1998
Levantamento: Estereofoto

Às Arg. Luis Oliveira Pinto
e Eug. Filipe Vicente
Para proceder a uma
visita com elaboração
de relatório quanto ao
estado de conservação.

Direção Municipal de Gestão Patrimonial
A Diretora do Departamento de
Administração do Património

Isabel Nunes

Isabel Nunes Guerreiro

31/05/2019

Quinta de Santa Catarina

140



Entrada pela Estrada de Chelas, 144



Edifício B à esquerda



Entrada pela Calçada de Santa Catarina, 1



Exterior do edifício B



Entrada pela Calçada de Santa Catarina, 1



Exterior do edifício B



Interior da Quinta: porta de entrada pela Calçada de Santa Catarina, 1, à esquerda; edifício B à direita

Quinta de Santa Catarina



Edifício A



Edifício A



Edifício A



Edifício A (porta de entrada principal)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior porta de entrada)



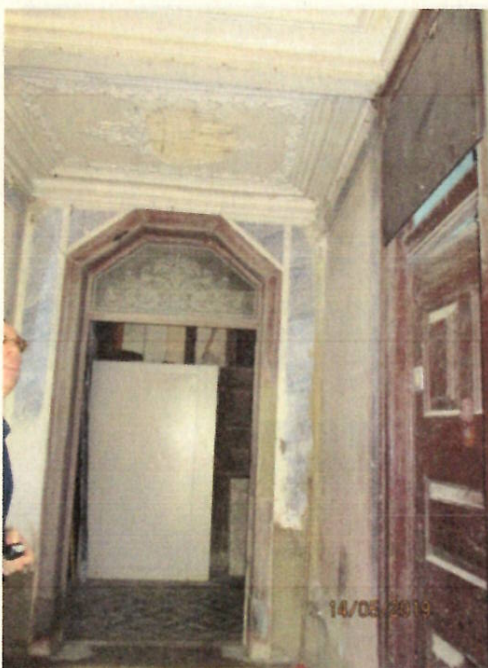
Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior escadas r/c - 1º)



Edifício A (interior r/c)

Quinta de Santa Catarina



Edificio A (interior r/c)



Edificio A (interior r/c)



Edificio A (interior r/c)



Edificio A (interior r/c)



Edificio A (interior r/c)



Edificio A (interior r/c)



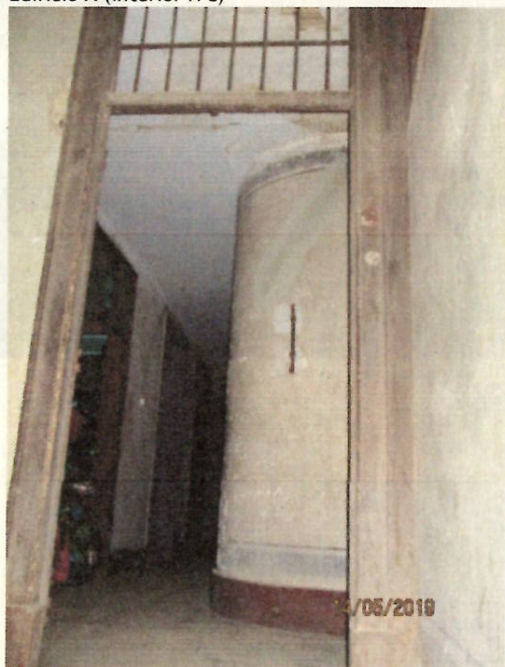
Edificio A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)



Edifício A (interior r/c)

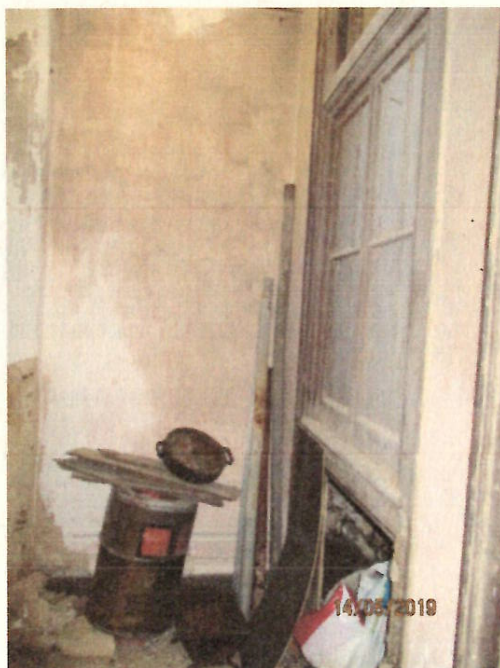
Quinta de Santa Catarina



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso: quarto do casal)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso: quarto do casal)



Edifício A (interior 1º piso: quarto do casal)



Edifício A (interior 1º piso: quarto do casal)

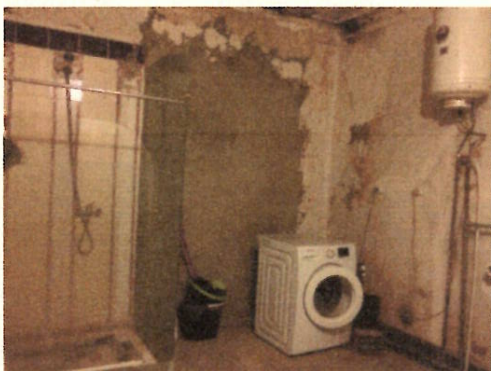
Quinta de Santa Catarina



Edifício A (interior 1º piso: casa-de-banho)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso: casa-de-banho)



Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior 1º piso: casa-de-banho)



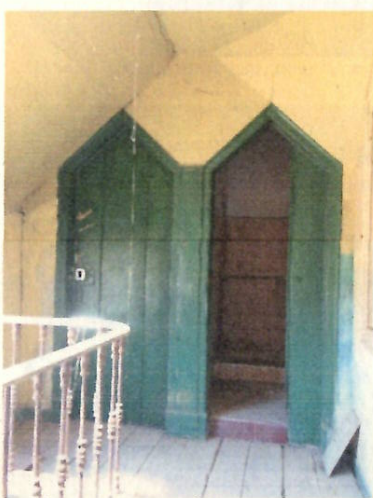
Edifício A (interior 1º piso)



Edifício A (interior escadas 2º piso - sótão)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior sótão)



Edifício A (interior 2º piso: casa-de-banho)



Edifício A (interior escadas 1º - 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso: casa-de-banho)

Quinta de Santa Catarina



Edifício A (interior 2º piso: casa-de-banho)



Edifício A (interior 2º piso: quarto ocupado)



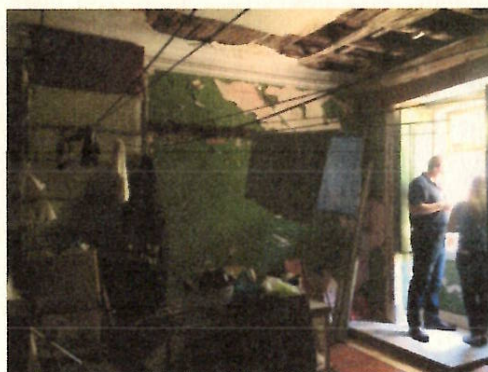
Edifício A (interior 2º piso: quarto ocupado)



Edifício A (interior 2º piso: "ginásio")



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso: "ginásio")



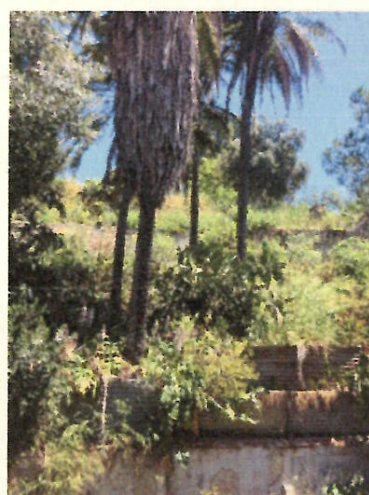
Edifício A (interior 2º piso: "ginásio")



Edifício A (interior 2º piso: vista das traseiras pela janela do "ginásio")



Edifício A (interior 2º piso: "ginásio")



Edifício A (interior 2º piso: vista das traseiras pela janela do "ginásio")



Edifício A (interior 2º piso: janela do "ginásio")



Edifício A (interior 2º piso: quarto ocupado à esquerda)

Quinta de Santa Catarina



Edifício A (interior 2º piso: quarto do Sr. Petro ao fundo)



Edifício A (interior 2º piso: quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso: quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso: casa-de-banho no quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso: quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso: casa-de-banho no quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso: casa-de-banho no quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso: quarto do Sr. Petro)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)

Quinta de Santa Catarina



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)



Edifício A (interior 2º piso)



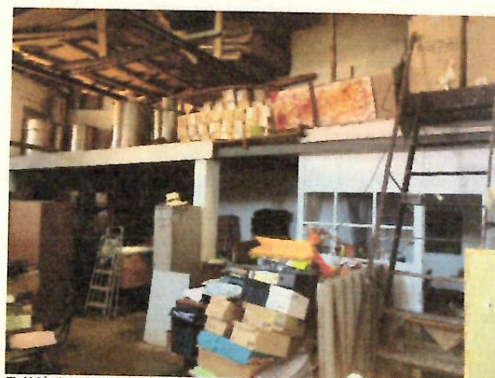
Estrada de Chelas, 146 (edifício C ao fundo à esquerda)



Edifício C (interior)



Estrada de Chelas, 146



Edifício C (interior: idosa acamada na estrutura branca à direita)



Estrada de Chelas, 146 (edifício C ao fundo, interior da Quinta)



Edifício C (interior)



Estrada de Chelas de Chelas, 146 (interior da Quinta)

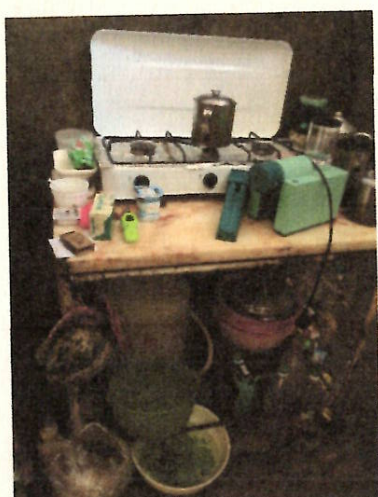
Quinta de Santa Catarina



Edifício C (interior)



Edifício C (interior: casa-de-banho)



Edifício C (interior)



Edifício C (interior)



Edifício C (interior: casa-de-banho)



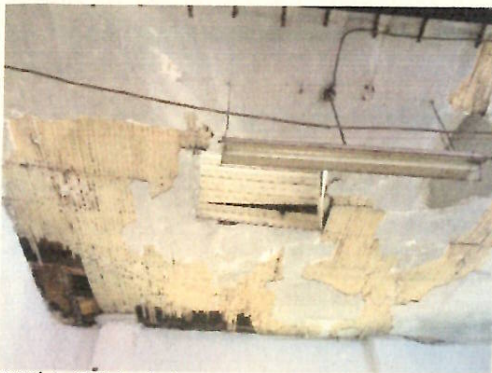
Edifício C (interior)



Edifício C (interior: porta de entrada)



Edifício C ("armazém")



Edifício C (interior)



Edifício C (interior do "armazém")



Edifício C (interior: porta de entrada à esquerda; "armazém" à direita)



Edifício C (interior do "armazém")

