



1ª Comissão Permanente
Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização

Parecer

Relativo à proposta n.º 723/2019 - Aprovar submeter à Assembleia Municipal a aquisição à CAIXA – IMOBILIÁRIO, S.A., do Lote B, à CAIXA LEASING E FACTORING – Sociedade Financeira de Crédito, S.A., as Frações “A” e “E” do Lote 18, e ao BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS as Frações “B” e “C” do Lote 18, sitas na Rua Horta dos Bacelos, em Santa Iria de Azoia, no Concelho de Loures

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT. 3467 AML 19

DATA 27/11/2019

Luís ROSA

1. Nota Introdutória

Através da proposta n.º 723/2019¹, subscrita pelo Presidente Fernando Medina, aprovada por 9 votos a favor (6PS, 2Ind e 1BE), 2 abstenções (PPD/PSD) e 6 votos contra (4CDS/PP e 2 PCP), na reunião da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 24 de outubro de 2019, submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) o seguinte²:

1. A aquisição ao BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A., ou a quem provar ser o legítimo proprietário, de dois (2) imóveis, sitos na Rua Horta dos Bacelos, em Santa Iria de Azoia, no Concelho de Loures, identificados na Planta n.º 19/061/DMGP (Anexo XII da Proposta), pelo valor total de € 900.000,00 (novecentos mil euros), nos seguintes termos:
 - a) Fração “B” do Lote 18, descrita em sede de registo predial sob o n.º 359 da Freguesia de Santa Iria de Azoia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3858 da mesma Freguesia, pelo valor de € 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil euros) (Anexo XIII da Proposta);
 - b) Fração “C” do Lote 18, descrita em sede de registo predial sob o n.º 359 da Freguesia de Santa Iria de Azoia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3858 da mesma Freguesia, pelo valor de € 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil euros) (Anexo XIII da Proposta).

2. A aquisição à CAIXA – IMOBILIÁRIO, S.A., e à CAIXA LEASING E FACTORING – Sociedade Financeira de Crédito, S.A., ou a quem provar ser o legítimo proprietário, dos imóveis sitos na Rua Horta dos Bacelos em Santa Iria de Azoia, no Concelho de Loures, pelo valor total de € 2.216.400,00 (dois milhões duzentos e dezasseis mil e quatrocentos euros), nos seguintes termos:
 - a) Lote B, com a área de 1.248 m², descrito em sede de registo predial sob o n.º 612 da Freguesia de Santa Iria de Azoia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5097 da mesma Freguesia, identificado na Planta n.º 19/062/DMGP (Anexo XIV da

¹ Doravante designada apenas por Proposta.

² Nos termos e a abrigo do disposto nas disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.



Proposta), pelo valor de € 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil euros) (Anexo XV da Proposta);

- b) Fração "A" do Lote 18, descrita em sede de registo predial sob o n.º 359 da Freguesia de Santa Iria de Azoia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3858 da mesma Freguesia, identificada na Planta n.º 19/060/DMGP (Anexo XVI da Proposta), pelo valor de € 458.200,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil e duzentos euros) (Anexo XVII da Proposta);
- c) Fração "E" do Lote 18, descrita em sede de registo predial sob o n.º 359 da Freguesia de Santa Iria de Azoia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3858 da mesma Freguesia, identificada na Planta n.º 19/060/DMGP (Anexo XVI da Proposta), pelo valor de € 458.200,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil e duzentos euros) (Anexo XVII da Proposta).

- 3. Que a minuta do contrato de compra e venda corresponda às exatas condições fixadas na presente proposta, incluindo as condições de acordo que fazem parte integrante da mesma.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho do Presidente de AML em exercício, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização, a fim de ser apreciada e emitido parecer até 26 de novembro de 2019, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2017-2021 (3).

2. Considerandos

2.1. Enquadramento

O Município tem vindo ao longo dos últimos anos a perder significativa capacidade de logística e de operação neste âmbito, consequência da saída da sua esfera patrimonial de ativos especialmente aptos para o efeito, designadamente:

- i) com a transmissão para a ANA – Aeroportos de Portugal, dos designados armazéns de Figo Maduro, em cumprimento da Deliberação n.º 106/CM/2016, com cerca de 8.000 m²;

³ Aprovado pela Deliberação n.º 404/AML/2019, de 29 de outubro, e publicado no 2.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1343, de 14 de novembro de 2019.



- ii) com a recente demolição dos armazéns da Quinta da Noiva, em cumprimento da Deliberação 113/CM/2019, com cerca de 1.500 m²;
- iii) com a afetação do designado Armazém H1, em Telheiras, para futuro centro de formação dos trabalhadores do Município, com cerca de 996 m².

As atuais e sempre prementes necessidades de logística e armazenamento de bens dos serviços do Município de Lisboa, umas especialmente dedicadas ao suporte da atividade municipal, outras resultantes de obrigações de natureza legal, como acontece com a guarda de bens apreendidos e resultantes de processos de posse administrativa, tem obrigado a um crescente recurso ao arrendamento de armazéns;

Neste momento o Município tem arrendados cerca de 7.350 m² de armazéns, que se traduzem num encargo mensal e anual de €21.600,00 e € 259.200,00, respetivamente, com todos os problemas de dispersão geográfica que tal acarreta, os quais ainda assim são insuficientes para o conjunto das necessidades, conforme estudo realizado pelos serviços (Anexo I da Proposta);

Este cenário tenderá a agravar-se significativamente nos tempos mais próximos, desde logo pelo aumento das necessidades decorrentes das novas atribuições e competências decorrentes do processo de descentralização administrativa, mas também porque já existe intenção de denúncia de alguns dos atuais arrendamentos e, ou, de forte aumento do valor das rendas;

Assume particular importância a instalação em condições apropriadas da Coleção Capelo, atualmente em espaços arrendados no edifício Entrepasto, mas sem garantias de continuidade, pelo menos em termos aceitáveis pelo Município;

É necessário que em tempo útil sejam tomadas medidas corretivas desta situação, quer através do reforço da oferta em condições especialmente aptas ao funcionamento dos Serviços Municipais, quer pela concentração de espaços, em propriedade municipal, fora do centro da cidade, de forma a facilitar as deslocações e as operações de cargas e descargas;



É igualmente importante criar condições para fazer cessar ocupações de imóveis municipais com logística, alguns dos quais localizados em zonas centrais da Cidade, que permitam uma melhor e adequada operação neste âmbito;

O Município não dispõe de património próprio que reúna as condições necessárias, quer no que respeita a localizações, quer no que respeita a áreas técnicas e pés direitos necessários para este fim;

Os Serviços da Direção Municipal de Gestão Patrimonial têm vindo a desenvolver esforços para encontrar locais apropriados para, dentro dos referidos pressupostos, acomodar as necessidades de logística e armazenamento dos diversos Serviços do Município;

Durante as pesquisas de mercado realizadas foi possível identificar para alienação, em Santa Iria de Azoia, um conjunto de armazéns com condições especialmente favoráveis, sendo alguns deles propriedade do grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD) e outros do Banco Comercial Português (BCP);

Os referidos imóveis estão localizados, no Concelho de Loures, com muito boa acessibilidade, junto à estação ferroviária de Santa Iria, a cerca de 10 km de Lisboa e a menos de 10 minutos dos armazéns atualmente arrendados no Prior Velho, os quais garantem, por si só, uma capacidade instalada de 9.570 m² de área de construção;

Foi realizado um estudo de diagnóstico do atual estado de conservação dos imóveis, pela Empresa OZ – Diagnóstico, Levantamento e Controlo de Qualidade em Estruturas e Fundações, Lda., que aponta para a necessidade de realizar obras de conservação e manutenção ordinárias, incluindo algumas reparações de armaduras, para adaptação dos mesmos ao fim a que se destinam, mas que não identificam patologias severas que possam colocar em causa a oportunidade da aquisição (Anexo II da Proposta);



Foram realizados estudos internos e avaliações externas pelas Empresas REV CONSULTANTS e ENGIVALOR, certificadas pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e qualificadas na Bolsa de Avaliadores Imobiliários do Município de Lisboa;

2.2. Análise à aquisição de imóveis pelo Município de Lisboa

A aquisição de Imóveis pelo Município de Lisboa deve obedecer ao disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devendo a Câmara, sempre que o valor de aquisição seja superior a € 600 000,00 (seiscentos mil euros), correspondendo a 1.000 (mil) vezes a remuneração mínima mensal garantida, obter a respetiva autorização da Assembleia Municipal, ficando igualmente, sujeita a visto prévio do Tribunal de Contas, que deverá apreciar a minutado respetivo contrato.

As “condições de acordo” encontram-se descritas no final da Proposta, com o valor total de € **3.116.400 (três milhões, cento e dezasseis mil e quatrocentos euros)**, que constitui o preço total devido pelo Município pela aquisição das 4 frações, o qual será integralmente pago no ato de celebração da escritura de compra e venda (**condição segunda**).

Está assegurado o devido enquadramento orçamental, com emissão do Cabimento e Declaração de Fundos disponíveis (anexos X e XI da Proposta).

3. Opinião das forças políticas e do relator

As forças políticas representadas na 1ª Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização, bem assim, os Deputados Municipais Relatores, reservam as suas opiniões e o seu sentido de voto para o plenário da Assembleia Municipal onde será debatida e votada a Proposta.

4. Conclusões

A Proposta sobre a qual incidiu o presente parecer está em condições de ser debatida e votada em plenário da Assembleia Municipal.



5. Anexos

Os Deputados Municipais Relatores consideram desnecessária a junção ao presente parecer de quaisquer elementos documentais para além dos citados da Proposta, nem tal foi solicitado pelo demais Deputado e Grupos Municipais.

Este parecer foi aprovado por unanimidade com os votos dos Grupos Municipais e os Deputados Municipais que exercem o seu mandato como Independentes, representados ou pertencentes à Comissão.

Assembleia Municipal de Lisboa, 27 de Novembro de 2019

A Deputada Relatora

O Deputado Relator

(Aline Hall de Beuvink)

(Manuel Portugal Lage)

A Presidente da 1ª Comissão

(Irene Lopes)