



PROPOSTA Nº ²⁹⁹ / 2015

Encerramento de liquidação da EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa

Pelouro: Vereador Manuel Salgado e Vereador João Paulo Saraiva

Considerando que:

1. No dia 5 de dezembro de 2012, a Câmara Municipal de Lisboa deliberou aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal a dissolução da EPUL – Empresa Pública de Urbanização e ainda o respetivo plano de internalização das suas atividades no Município de Lisboa (Proposta nº 858/CM/2012);
2. Tal proposta veio a ser aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 28 de maio de 2013, através da Deliberação nº 61/AML/2013, publicada no Boletim Municipal nº 1006, de 30 de maio de 2013;
3. A referida proposta determinava no ponto 4 da parte deliberativa “mandatar o executivo para, em conjugação com a comissão liquidatária a designar, apresentar o plano de ação, devidamente valorado, até 31 de dezembro de 2012”;
4. Esta data veio a ser atualizada para 30 de junho de 2013 por declaração do Senhor Presidente da CML, junto à ata da reunião da Assembleia Municipal de 28 de maio de 2013, na qual se aprovou a proposta de dissolução da EPUL, que procedeu igualmente à fusão dos pontos 4 e 6 da respetiva parte deliberativa;
5. A comissão liquidatária foi nomeada através da proposta nº 496/CM/2013, em reunião de câmara de 11 de junho de 2013;
6. A referida comissão, a par de todos os atos inerentes às suas funções, procedeu às atividades necessárias ao cumprimento do preceituado na deliberação de dissolução da empresa, nomeadamente procedeu ao levantamento exaustivo do acervo patrimonial da EPUL, à definição das questões metodológicas relativas à avaliação dos imóveis dele constantes, ao elenco das dívidas da empresa e à identificação dos principais problemas a resolver, elaborou o Plano de Liquidação da EPUL;

1



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

7. O Plano de Liquidação da EPUL, foi aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa em 17 de janeiro de 2014, através da Proposta nº 1/CM/2014, que previa o encerramento definitivo da EPUL a 31 de dezembro de 2014;
8. Concluídas as operações de liquidação, nos termos da Lei, encontrando-se satisfeitos e acautelados os direitos dos credores e sendo o capital social detido a 100% pelo Município de Lisboa, os Liquidatários aprovaram, a 30 de dezembro de 2014, o encerramento do processo de liquidação da EPUL, efetuando o respetivo registo a 31 de dezembro.
9. Em cumprimento da Deliberação nº 61/AM/2013, todo o património, ativo e passivo, é transmitido por força do encerramento da liquidação para o Município de Lisboa, que será depositário dos livros, documentos e demais elementos da escrituração da sociedade, que devem ser conservados pelo prazo de cinco anos.
10. Os Liquidatários procederam à elaboração e envio do Relatório de Gestão e Contas da EPUL correspondentes ao período de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2014, com Certificação Legal de Contas, por Grant Thornton –SROC Lda, documentos que se anexam como parte integrante desta Proposta.
11. Da certificação legal das contas não consta qualquer reserva, estando exarada a seguinte Opinião: «as (...) demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da sociedade EPUL (...), o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no período findo (...), em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, excepto no que se refere ao princípio da continuidade que foi derogado.», e as seguintes ênfases (pontos 9.1 a 9.4):
 - 9.1 «A EPUL foi dissolvida e encontra-se em liquidação desde o dia 28 de maio de 2013, conforme deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML), pelo que o princípio da continuidade das operações foi derogado e as demonstrações financeiras foram elaboradas considerando tal derrogação. O registo do encerramento da liquidação e o cancelamento da matrícula da EPUL foi efectuado pelos Liquidatários na Conservatória do Registo Comercial em 31 de dezembro de 2014.»
 - 9.2 «Na Certificação Legal das Contas por nós emitida em 30 de abril de 2014 constava uma reserva (...), relativa a divergências de saldos entre a EPUL e a CML, dado que, de acordo com a informação da CML, os saldos devedores e credores da EPUL estavam por excesso em, respectivamente, 18.629.971 euros e 1.208.451 euros. Em 31 de dezembro de 2014 (...) foram registadas nas contas da EPUL diversas regularizações, por contrapartida da rubrica de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

“Resultados Transitados”, nomeadamente em relação aos saldos das contas “Clientes”, com as quais concordamos. Subsistindo algumas diferenças identificadas que consideramos não serem materialmente relevantes, de acordo com informação da CML, as mesmas foram anuladas aquando da integração das contas da EPUL nas contas da CML em 31 de dezembro de 2014.»

9.3«Na Certificação Legal de Contas por nós emitida em 30 de abril de 2014 constava uma reserva (...) referente a eventuais responsabilidades a pagar relativas a processos judiciais instaurados contra a EPUL (...), para as quais se encontravam constituídas “Provisões” de 2.362.493 euros.

Tendo, por um lado, a CML informado haver chegado a acordo com a Sociedade de Construções João Bernardino Gomes, S.A., no que se refere à quantia a restituir, ao valor dos juros a pagar e ao prazo de pagamento de ambos os valores e, por outro, tendo a EPUL regularizado diversos processos judiciais e reforçado as “Provisões” para 5.206.056 euros (...), este montante afigura-se adequado para fazer face a eventuais responsabilidades futuras.»

9.4« Na Certificação Legal de Contas por nós emitida em 30 de abril de 2014 constava uma reserva (...), relacionada com o facto de a rubrica “Estado e Outros Entes Públicos” apresentar saldo devedor de 3.484.200 euros sem que o mesmo estivesse regularizado nas declarações submetidas à Autoridade Tributária. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 este montante foi anulado por débito de “Resultados Transitados”, procedimento com o qual concordamos.»

12. A EPUL apresenta um resultado antes de impostos negativo, conforme Quadro 1, que se anexa como parte integrante desta Proposta;
13. A EPUL apresenta, em 31/12/2014, um valor de capitais próprios negativo, conforme evidenciado nas Contas de 2014 – Balanço e no Quadro 1, citado no ponto anterior.

Tenho a honra de propor que a Câmara delibere, ao abrigo das disposições do Regime Jurídico dos Procedimentos Administrativos de Dissolução e de Liquidação de Entidades Comerciais (Decreto-Lei nº. 76-A/2006, de 29 de março), aplicável à dissolução das empresas locais, por força do disposto do nº 4 do artigo 62º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (Lei nº 50/2012, de 31 de agosto) e em cumprimento dos nºs 1 e 2 do artigo 61º da Lei nº 50/2012, em

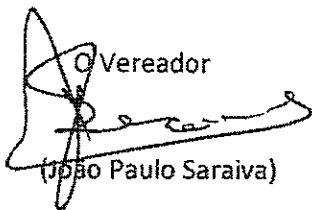


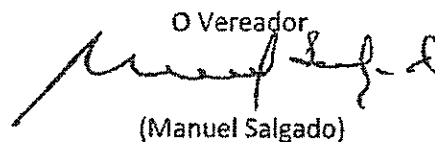
C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

conjugação com o nº 1 do artigo 62º do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, da alínea a) do nº 2 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, dos nº 2 do artigo 155º e nº 4 do artigo 157º do Código das Sociedades Comerciais bem como do nº 2 do artigo 49º e nº 3 do artigo 50º dos Estatutos da EPUL:

1. Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal, o Relatório da Liquidação e as Demonstrações Financeiras da EPUL, reportados à data de 31 de dezembro de 2014, que contêm as contas e a respetiva reversão para o Município de Lisboa, de todos os direitos, ativos, obrigações e passivos, no âmbito do processo de internalização da atividade da empresa dissolvida.
2. Designar o Município de Lisboa, na pessoa do Diretor do Departamento de Contabilidade, como depositário dos livros e documentos da empresa.

Paços do Concelho de Lisboa, em 22 de Maio de 2015

O Vereador

(João Paulo Saraiva)

O Vereador

(Manuel Salgado)

ATIVIDADE EMPRESARIAL LOCAL

QUADRO 1

EPUL - Empresa de Urbanização de Lisboa, EEM

Unid: Euros

Caracterização	Relatório de Liquidação					
	Resultados Operacionais (RO)	Função Financeira			Resultados Antos Impostos (RAI)	Resultados Líquidos (RL)
Responsabilidade / participação		Custos Financeiros (CF)	Proveitos Financeiros (PF)	Resultados Financeiros (RF)		
100% Municipal	-6.855.400	3.377.297	2.151	-3.375.146	-10.230.547	-10.231.181
					19.000.000	-15.901.348

2015
prop. n.º 298 2015
R.

1804/23 MP/15
Verão 1



RELATÓRIO DE LIQUIDAÇÃO

■ 24 DE ABRIL DE 2015 ■

Dr. Jogo Oliveira,
P/ análise

Fluoreno
27/4/2015



ÍNDICE

Sumário Executivo	7
1. Caracterização da Entidade	15
1.1. Identificação da Entidade	15
1.2. Natureza Jurídica	16
1.3. Enquadramento Estatutário	16
1.4. Atividades "Core" desenvolvidas	16
1.5. Estrutura e Recursos Humanos	17
2. O Processo de Dissolução da EPUL	19
2.1. Enquadramento da Deliberação de Dissolução	19
2.2. O Novo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais Aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto	25
2.3. Proposta 258/CM/2012, de Dissolução da EPUL, aprovada pela Câmara Municipal de Lisboa em 5 de dezembro de 2012.....	26
2.4. Deliberação 61/AM/2013, aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 28 de maio de 2013	27
2.5. Recomendação 25/AM/2013 aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 28 de maio de 2013	27
2.6. Deliberação 496/CM/2013 designando os Liquidatários da EPUL.....	28
2.7. Resolução Fundamentada da AML reconhecendo o grave prejuízo para o interesse público da suspensão do processo de liquidação da EPUL.....	29
2.8. Apresentação do Plano de Liquidação da EPUL	29
2.9. Encerramento do Processo de Liquidação a 31 de dezembro de 2014	30
3. Caracterização da Situação Patrimonial da EPUL	31

3.1.	Relatório da Gestão e Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013	31
3.2.	Ativos recenseados no Plano de Liquidação	32
3.2.1.	Ativos imobiliários	33
3.2.2.	Restantes ativos	35
3.2.2.1.	Ativos financeiros	36
3.2.2.2.	Viaturas automóveis	36
3.2.2.3.	Outros Ativos	36
3.3.	Passivo e Outras Responsabilidades	36
3.3.1.	Dividas Financeiras	39
3.3.2.	Dividas a Fornecedores	39
3.3.3.	Adiantamento de Clientes	39
3.3.4.	Processos em Contencioso	40
3.3.5.	Outras Responsabilidades – Empresas Associadas	41
4.	Estratégia e Metodologia Definidas no Plano de Liquidação	42
4.1.	Objetivos estabelecidos e assumidos	42
4.2.	A Proteção dos Interesses dos Trabalhadores	43
4.3.	A Questão Reputacional, a necessidade de assegurar o Crédito do Município e o Financiamento das Operações da Liquidação	44
4.4.	A Proteção do Património da EPUL	45
4.5.	Estratégia preconizada para a gestão e alienação do património imobiliário	46
5.	A Execução do Plano de Liquidação	47
5.1.	O Plano Social	47

6.1.1. As Soluções Propostas aos Trabalhadores.....	48
6.1.2. A Declaração de Caducidade dos Contratos Remanescentes	50
6.1.3. Outros Apoios Complementares	51
6.1.4. Evolução dos RH da EPUL no decurso da Liquidação	52
6.1.5. Cronograma de Implementação e Impacto Financeiro do Plano Social	54
6.2. A Reestruturação da Dívida Bancária da EPUL e o Financiamento das Operações de Liquidação.....	55
6.2.1. A Assunção pelo Município de Lisboa da Dívida da EPUL para com o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	56
6.2.2. Reestruturação da Dívida Bancária da EPUL.....	57
6.2.3. Financiamento da Operações de Liquidação da EPUL.....	60
6.3. Preservação do Património da EPUL.....	62
6.3.1. O Património Alienável da EPUL	62
6.3.2. Metodologia de Alienação Adotada	64
6.3.3. Terrenos	64
6.3.4. Fogos e Espaços Comerciais Dispersos.....	65
6.3.5. Fogos e Espaços Comerciais Arrendados	67
6.3.6. Lugares de Estacionamento para Automóveis e Motociclos	68
6.3.7. Os Prédios Integrados no Projeto "Lisboa a Cores"	69
6.3.8. Os Prédios Integrados no Projeto "Repovoar Lisboa"	69
6.3.9. O Empreendimento do Martim Moniz	73
6.4. Vendas Previstas e Realizadas	82
6.5. Alienação de Participações Sociais.....	82
6.5.1. Caracterização da Situação da Sociedade Jardins Expo, S.A.	83
6.5.2. As Negociações tendo em vista pôr termo à participação acionista da EPUL na Jardins Expo	83
6.5.3. O processo judicial movido pela Jardins Expo contra o Município de Lisboa e relativo ao lote RTB6.1	84

6.5.4. A execução fiscal movida pelo condomínio do lote RTB5.2 contra a Jardins Expo	84
6.5.5. Subsistência de uma garantia bancária "on first demand" emitida pelo BES a favor da CML e prestada pela Jardins Expo	85
6.5.6. Valorização das ações da EPUL	85
6.5.7. Proposta de solução integrada	86
6.6. Património não imobiliário	88
7. Contencioso e Pré-Contencioso	90
7.1. Dívida à Construtora Somague	90
7.2. Loteamento do Vale de Santo António – Grupo Bernardino Gomes	92
8. Encerramento da Liquidação	94
9. Demonstrações Financeiras	
Certificação Legal das Contas	
10. Anexos	
1. Decreto-Lei n.º 613/71, de 31 de dezembro;	
2. Estatutos da EPUL na sua última versão, alterada pelo Decreto-Lei nº 437/80, de 3 de outubro;	
3. Deliberação 858/CM/2012, aprovada em 5 de dezembro de 2012 e publicada no Boletim Municipal nº 982;	
4. Deliberação 61/AM/2013, aprovada em 28 de maio de 2013 e publicada no 1º Suplemento ao Boletim Municipal nº 1006, de 30 de maio de 2013;	
5. Recomendação 25/AML/2013, aprovada em 28 de maio de 2013 e publicada no 1º Suplemento ao Boletim Municipal nº 1006, de 30 de maio de 2013;	

- 
- 
6. Deliberação 496/CM/2013 designando os Liquidatários da EPUL e aprovada em 11 de junho de 2013;
 7. Resolução Fundamentada da AML, reconhecendo o grave prejuízo para o interesse público da suspensão do processo de liquidação da EPUL, aprovada a 25 de junho de 2013;
 8. Deliberação 1/CM/2014, aprovando o Plano de Liquidação da EPUL;
 9. Ata da Reunião de Liquidatários nº 44, de 30 de dezembro de 2014;
 10. Certidão Permanente da EPUL com o registo do encerramento do processo de liquidação à data de 31 de dezembro de 2014;
 11. Proposta 792/CM/2013, publicada no 1º suplemento ao Boletim Municipal nº 1025, de 10 de outubro de 2013, ratificando a aprovação do Relatório da Gestão e Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013;
 12. Relatório da Gestão e Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013;
 13. Plano de Liquidação da EPUL, aprovado pela CML através da Deliberação 1/CM/2014;
 14. Relação das "Propriedades de Investimento" constantes do Imobilizado da EPUL;
 15. Relação de "Outros Ativos Imóveis" constantes do Imobilizado da EPUL;
 16. Documentação produzida no âmbito da implementação do Plano Social;
 17. Acordo celebrado entre a EPUL e a sociedade Jardins Expo, S.A.;
 18. Deliberação 359/CM/2014 aprovando a celebração de um contrato de comodato entre a EPUL e a EMEL.


57



Sumário Executivo

1. Enquadramento

- 1.1. Na sua reunião de 5 de dezembro de 2012 a Câmara Municipal de Lisboa deliberou apresentar à Assembleia Municipal de Lisboa – órgão competente para o efeito – uma proposta de dissolução da EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa - Proposta 258/CM/2012.
- 1.2. Tal proposta foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 28 de maio de 2013 - Deliberação 61/AM/2013.
- 1.3. Face à interposição, no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa e por um grupo de trabalhadores da empresa, de duas providências cautelares visando a suspensão do processo de liquidação e impugnando a deliberação de dissolução da EPUL, atentos os efeitos suspensivos que a Lei atribui à mera receção de tal pedido a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou, na sua reunião de 25 de junho de 2013, uma resolução fundamentada reconhecendo o grave prejuízo para o interesse público que resultaria da suspensão do processo de liquidação da empresa. Com a aprovação dessa resolução fundamentada foi possível dar seguimento às atividades de liquidação. Até ao encerramento da liquidação não foi proferida qualquer decisão judicial no âmbito das referidas providências cautelares.
- 1.4. Já após a aprovação da deliberação de dissolução da EPUL pela Assembleia Municipal de Lisboa, foi elaborado e submetido à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa o Relatório e Contas da empresa relativo ao exercício de 2012 – uma vez que tinha sido



determinada pela tutela a revisão do documento anteriormente elaborado e apresentado pelo Conselho de Administração em funções nesse ano civil – o qual pediu a respetiva exoneração no início de 2013. As contas reformuladas, que foram aprovadas pelo Executivo Municipal na sua reunião de 26 de junho de 2013, apresentavam um resultado negativo de 3.368.323,00 €.

- 1.5. Posteriormente, foi elaborado um novo Relatório e Contas da EPUL reportado à data de 31 de maio de 2013, aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa na sua reunião de 9 de outubro de 2013 e relativo aos cinco primeiros meses do ano. Em tal período registou-se de novo um resultado negativo, no valor de 6.118.825,00 €. Foi este documento que serviu de base de partida ao processo de liquidação da empresa.
- 1.6. Finalmente, uma vez cumprido o preceituado na deliberação de dissolução da empresa no que se refere ao levantamento exaustivo do acervo patrimonial da EPUL, definidas as questões metodológicas relativas à avaliação dos imóveis dele constantes – que apresentavam distintos valores e métodos de cálculo – elencadas as dívidas conhecidas da empresa e identificados os principais problemas a resolver, foi elaborado o Plano de Liquidação da EPUL, o qual foi enviado à Câmara no dia 18 de setembro de 2013 e aprovado em janeiro de 2014 através da Deliberação 1/CM/2014.
- 1.7. Tal como previsto no Plano aprovado pela CML, as operações de liquidação foram levadas a cabo num período de 19 meses.
- 1.8. Uma vez concluídas as operações de liquidação, nos termos da Lei, encontrando-se satisfeitos ou acautelados todos os direitos dos credores e tendo presente que sendo a totalidade do capital social da empresa detido pelo Município de Lisboa não haveria lugar à

fase de partilha, os Liquidatários aprovaram, a 30 de dezembro de 2014, o encerramento do processo de liquidação da EPUL. O correspondente registo foi efetuado a 31 de dezembro.

- 1.9. Em cumprimento dos Estatutos da EPUL e tal como deliberado pela Assembleia Municipal de Lisboa, todo o património, ativo e passivo, foi transmitido, por força do encerramento da liquidação, para o Município de Lisboa, o qual fica também depositário dos livros, documentos e demais elementos da escrituração da sociedade, que devem ser conservados pelo prazo de cinco anos.
- 1.10. Ao longo do processo de liquidação os Liquidatários procederam ao levantamento exaustivo de todos os ativos e passivos detidos pela EPUL, com especial ênfase no seu acervo de bens imóveis.
- 1.11. A proteção dos legítimos interesses dos trabalhadores da empresa foi uma das preocupações que presidiram à implementação do Plano de Liquidação. Neste contexto foi delineado um Plano Social que previa, como hipótese base, a celebração de ACIPs com o Município por parte de todos os trabalhadores que o desejassem. Esta opção foi escolhida por 51 dos 147 trabalhadores da EPUL. Aos restantes colaboradores foram propostas soluções com diversos contornos, as quais passaram por situações de pré-reforma ou pelo pagamento de indemnizações ajustadas ao perfil e interesses de cada trabalhador. Todos os casos foram resolvidos de forma consensual, não se tendo registado qualquer situação de litígio. As operações de liquidação foram levadas a cabo com trabalhadores da EPUL e sem necessidade de recurso à contratação de prestadores de serviços ou entidades externas - sempre num clima de tranquilidade social que importa salientar. Os trabalhadores da EPUL que permaneceram até ao encerramento da

6 empresa deram provas de um apurmo e de um profissionalismo que os Liquidatários não podem deixar de reconhecer e louvar.

7 1.12. A questão do passivo bancário da EPUL constituiu outra das preocupações fundamentais ao longo do processo de liquidação. Aquando da dissolução, a EPUL tinha uma dívida vencida e não paga no valor de 45 M€ junto dos bancos Dexia Public Finance Bank e N.V. Bank Nederlandse Gemeenten; mais um passivo bancário global no montante de 42.9 milhões de euros, todo ele consubstanciado em créditos de curto prazo e contratualizados junto de cinco outras instituições financeiras; e saldos negativos na generalidade das suas contas bancárias.

1.12.1. Relativamente à dívida para com os bancos Dexia Public Finance Bank e N.V. Bank Nederlandse Gemeenten e no sentido de não afetar o crédito e a reputação do Município de Lisboa e do próprio País, a Câmara interveio diretamente no processo, tendo procedido ao pagamento imediato de 50% do valor do crédito, iniciando simultaneamente um processo de negociação tendo em vista o reescalonamento da dívida remanescente. A negociação com as duas instituições financeiras envolvidas foi concluída em julho de 2013 através da assinatura por todas as partes de um aditamento ao contrato. Por despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, posteriormente ratificado pelo Executivo Municipal, o referido contrato de mútuo transitou para a esfera jurídica da CML no mês de novembro de 2013.

1.12.2. Imediatamente após a aprovação do Plano de Liquidação e nos termos nele previstos, iniciaram-se negociações com diversos bancos (Barclays Bank, BBVA, BES, Banco Popular, Banco Santander Totta, Banco BPI, Caixa Geral de Depósitos e Millennium BCP) tendo em vista a celebração de um contrato de mútuo nos moldes aprovados, ou seja:

- No valor de 48,6 M€;
- Por um prazo de dez anos;
- Com carência de capital de 24 meses;
- Ausência de comissões de amortização antecipada bem como de comissões de subscrição;
- Transitando para a esfera do Município de Lisboa no termo do processo de liquidação da EPUL.

O Senhor Vice-Presidente da Câmara, Dr. Fernando Medina, chamou a si a coordenação das negociações com as entidades bancárias proponentes, no termo das quais foi considerada mais vantajosa a proposta do Banco Santander Totta. A proposta em apreço, que cumpria todos os requisitos previstos no Plano de Liquidação, previa, nomeadamente, uma taxa de juro correspondente à Taxa Euribor a seis meses, acrescida de uma margem de 3,500% arredondada à milésima superior.

Como previsto, com a extinção da EPUL, este contrato de mútuo transitou para a esfera jurídica do Município.

- 1.12.3. Tendo em vista dotar a empresa de meios financeiros que permitissem levar a cabo as operações de liquidação e também nos termos previstos no Plano, foi igualmente contratado junto do Banco Santander Totta um "apoio de tesouraria" no valor de 5,0 M€, extensível até 10,0 M€. Neste caso, a taxa de juro contratada correspondia à taxa Euribor a um mês, acrescida de uma margem de 2,100%. Com a contratação deste apoio de tesouraria foi possível prosseguir a implementação do Plano Social, pagando as indemnizações devidas aos trabalhadores, e iniciar as negociações com os credores da empresa, para cujo sucesso foi essencial a existência de disponibilidades financeiras imediatas. O apoio de tesouraria contratado junto do Banco Santander Totta foi totalmente amortizado no início do mês

2
7

de dezembro de 2014 com o produto das vendas de imóveis entretanto efetuadas nas hastas públicas levadas a cabo após o verão.

1.13. Sendo certo que, desde logo por imperativos estatutários, a alienação do património imobiliário da EPUL deveria sempre ser efetuada por hasta pública – apenas se admitindo a venda direta nas situações em que tais hastas tivessem ficado desertas e o preço da venda fosse igual ou superior à respetiva base – preconizaram os Liquidatários que antes de cada hasta pública fosse efetuada a avaliação do património imobiliário a levar à praça, quer por avaliadores externos quer por parte de peritos designados pela CML, de modo a que todas as alienações fossem suportadas em valores fiáveis, coerentes e atualizados e previamente aprovados pela Câmara. No caso de terrenos, a respetiva colocação em hasta pública apenas poderia ocorrer após a aprovação de um PIP (Pedido de Informação Prévia) pela CML. Neste contexto, com estas condicionantes e seguindo as orientações definidas pela CML no sentido de não incentivar a construção nova, nomeadamente no Bairro de Telheiras, ao longo do processo de liquidação foram vendidos os seguintes imóveis:

- 1 terreno, cuja venda já se encontrava anteriormente contratualizada, para construção de um supermercado, no valor de 1.900.000 €;
- 20 apartamentos dispersos, detidos pela empresa em diversos locais da cidade, no valor global de 1.850.384 €;
- 3 espaços de estacionamento de automóveis e motociclos, no valor global de 21.017 €;
- Oito prédios para reabilitação no valor global de 8.010.000 €;
- 47 frações autónomas do Empreendimento do Martim Moniz, no valor global de 16.696.806,32 €.

O valor de vendas previsto no Plano de Liquidação foi, assim, superado em 27%.

Refira-se ainda que, mesmo não tendo sido possível realizar as correspondentes escrituras por motivos relacionados com a demora na concessão de financiamentos aos promitentes-compradores, foram celebrados contratos promessa para todas as demais frações do Empreendimento do Martim Moniz, com exceção de um apartamento situado na cobertura de um dos edifícios.

- 1.14. Com o valor apurado com estas vendas foi possível pagar a totalidade das dívidas e demais responsabilidades reconhecidas pela EPUL, muitas das quais se encontravam já em fase de contencioso ou mesmo de execução. Os restantes valores em contencioso relativamente aos quais não foi possível celebrar acordos que salvaguardassem os interesses da empresa são objeto de provisões, em valor adequado, no balanço final da liquidação. No final do processo de liquidação foi ainda transferido para a CML um saldo bancário na ordem dos 15 M€.
- 1.15. Ao longo do processo de liquidação foram ainda resolvidos muitos processos que se arrastavam na empresa ao longo dos anos - com especial ênfase para a conclusão do Empreendimento do Martim Moniz e a aprovação do Loteamento do Vale de Santo António - de modo a que os imóveis propriedade da empresa fossem entregues ao Município sempre que possível livres e desonerados. Foi ainda formalizado um acordo tendo em vista a alienação da única participação social de que a EPUL era titular e correspondente a 45% do capital social da sociedade Jardins Expo, S.A., como adiante se detalhará.
- 1.16. No final do processo de liquidação, foi transferido para o Município de Lisboa um património contabilisticamente avaliado em 108,4M€.



Simultaneamente, foram transferidas responsabilidades potenciais de 165,5 M€.



1. CARACTERIZAÇÃO DA ENTIDADE

1.1. Identificação da Entidade

Denominação Social: EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa

Sede: Alameda das Linhas de Torres, 198/200 - 1769-008 Lisboa

Estrutura Jurídica: Estatuto Jurídico Próprio, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 613/71, de 31 de dezembro, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 623/76, de 28 de julho, e 437/80, de 3 de outubro

Data de Constituição: 31 de Dezembro de 1971

Identificação Fiscal (NIPC): 500 906 475

Objeto Social: Auxiliar e desenvolver a ação municipal no estudo e execução de empreendimentos urbanísticos

Local e número de Registo: Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número de matrícula 500 906 475

CAE: 41100

Capital Social: 19.000.000,00 Euros


Estrutura Societária: Totalmente Municipal

Área Social da Empresa: Lisboa

Código da Certidão Permanente: 4702-0745-6802



1.2. Natureza jurídica



“A Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, abreviadamente designada neste diploma por EPUL, é uma pessoa coletiva de direito público, dotada de autonomia administrativa e financeira, e constitui uma empresa pública destinada a auxiliar e desenvolver a ação municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos.” (artigo 1.º do Estatuto da empresa, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 613/71, de 31 de dezembro, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 623/76, de 28 de julho, e 437/80, de 3 de outubro).

A EPUL tinha como único acionista o Município de Lisboa, detentor de 100% do Capital Social da Empresa.

1.3. Enquadramento estatutário

Nos termos do seu Estatuto, a EPUL foi investida de funções de interesse público municipal, nomeadamente a elaboração de “estudos relativos à urbanização ou renovação urbana das áreas que para o efeito lhe sejam indicadas” e “a realização de obras convenientes à urbanização ou renovação das áreas de que for encarregada” com uma vocação originária para extensão daquela cooperação a outras autarquias locais.

Este enquadramento estatutário foi modificado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, que entrou em vigor em 1 de Setembro de 2012, alterando o quadro legal das empresas do Sector Empresarial Local.

1.4. Atividades “core” desenvolvidas

Como objeto central da sua atividade foram atribuídas à EPUL as tarefas inerentes à urbanização, reabilitação, consolidação e regeneração urbanas, na sequência dos objetivos fixados pela Tutela, sem prejuízo do desenvolvimento de outras atividades enquadráveis no âmbito das suas competências estatutárias.

Na prossecução da sua atividade, a empresa recorreu frequentemente à subcontratação, nomeadamente em termos da realização de estudos e projetos de urbanização, loteamento, construção e reabilitação.

A história dos primeiros 40 anos de existência e atividade da EPUL pode ser encontrada no livro "EPUL – 40 anos", editado pela empresa no ano de 2011.

1.5. Estrutura e Recursos Humanos

Para o desenvolvimento dos seus objetivos a EPUL encontrava-se, à data da decisão de dissolução da Empresa pela Assembleia Municipal de Lisboa (28 de maio de 2013), estruturada em 5 direções, 4 gabinetes de apoio e uma Secretaria Geral, com as atribuições inerentes:

Direções:

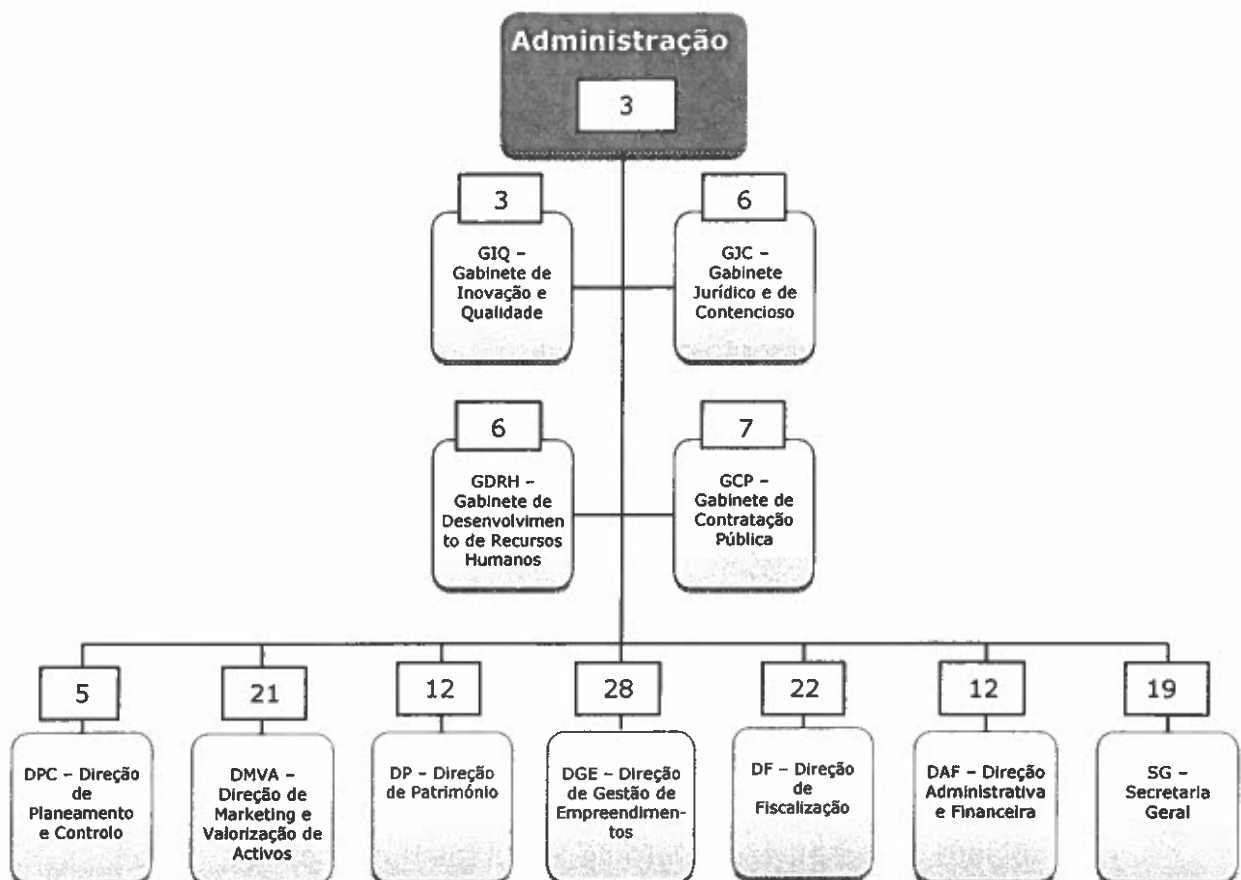
- Direção de Planeamento e Controlo
- Direção de Marketing e Valorização de Ativos
- Direção de Património
- Direção de Gestão de Empreendimentos
- Direção de Fiscalização
- Secretaria Geral

Gabinetes de Apoio:

- Gabinete de Inovação e Qualidade
- Gabinete de Desenvolvimento de Recursos Humanos
- Gabinete Jurídico e de Contencioso
- Gabinete de Contratação Pública

A empresa possuía um efetivo de Recursos Humanos de 147 elementos (excluindo Conselho de Administração), seis dos quais se encontravam requisitados por entidades exteriores.

A estrutura orgânica encontrava-se delineada, à data da deliberação da dissolução da empresa e no que se refere aos Recursos Humanos, conforme quadro seguinte:



2. O PROCESSO DE DISSOLUÇÃO DA EPUL

2.1. Enquadramento da deliberação de dissolução

A Empresa Pública de Urbanização de Lisboa – EPUL foi a primeira entidade do setor empresarial local criada em Portugal. A sua constituição ocorreu a 31 de dezembro de 1971, através da publicação do Decreto-Lei n.º 613/71, de 31 de dezembro, - que constitui o Anexo 1 ao presente Relatório - o qual aprovou igualmente o Estatuto da empresa.


Tal Estatuto foi posteriormente alterado pelos Decretos-Leis nºs 623/76, de 28 de julho, e 437/80, de 3 de outubro), publicando-se como Anexo 2 a sua última versão, em vigor à data da deliberação de dissolução da empresa.

Tendo a natureza de pessoa coletiva de direito público sob forma empresarial, a EPUL recebeu como missão específica auxiliar e desenvolver a ação municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos.

Ao longo da sua história a empresa intervencionou uma área superior a 200 hectares de território (cerca de 2,5% da área urbana de Lisboa), e promoveu a construção de mais de 10.300 fogos habitacionais, 150 escritórios, 600 lojas e 7.500 lugares de estacionamento.

Nos seus 43 anos de existência a EPUL tornou-se num agente incontornável no que se refere à urbanização de zonas importantes da Cidade e procedeu à construção de habitação que disponibilizou aos residentes de Lisboa, suprimindo deste modo as necessidades habitacionais de várias gerações de lisboetas e contribuindo para a regulação do mercado habitacional através da construção de habitações e respetiva alienação a preços controlados.

No entendimento da Câmara Municipal de Lisboa as condições que justificaram a constituição e a existência da EPUL alteraram-se, contudo, de modo significativo, especialmente no período mais recente.



Fundamentou-se este entendimento no facto de a cidade possuir atualmente dinâmicas demográficas muito distintas das existentes no passado, de tal forma que não se coloca hoje, nem parece que venha a colocar-se num futuro próximo a necessidade de concentração de esforços e de meios públicos para a promoção da urbanização de novas áreas do território municipal.

Acresce que as atuais tendências do mercado financeiro evidenciam restrições consideráveis ao financiamento da aquisição de casa própria, sendo consensual que o futuro trará uma maior dinâmica do mercado de arrendamento em detrimento daquela opção. Efetivamente, as perspetivas mais realistas para os anos que se aproximam apontam para alterações profundas no mercado imobiliário, com uma diminuição significativa da procura/aquisição de habitação própria. Por outro lado, o mau estado de conservação do parque habitacional construído aconselha a que se concentrem os esforços na reabilitação em detrimento da construção nova.

As condicionantes apontadas obrigam a reconhecer que a EPUL, tendo concluído com êxito as missões que lhe foram atribuídas, dificilmente poderia ultrapassar com sucesso as novas dinâmicas instaladas, não se perspetivando que a empresa conseguisse superar as dificuldades conjunturais com as quais se debateu no período mais recente.

Por outro lado, a empresa envolveu-se, ao longo da última década, num conjunto de operações que muito agravaram o seu endividamento, com o consequente acréscimo de encargos financeiros, que não eram compagináveis com a libertação de fundos/meios originados pelos negócios que levava a cabo.

Acresce que o atual contexto de mercado, muito adverso, conduziu a empresa para um declínio progressivo da sua atividade, impossibilitando a geração de resultados operacionais passíveis de cobrirem os custos de exploração e os compromissos com terceiros, nomeadamente os de natureza financeira.

Nos anos mais recentes foram patentes uma recorrente falta de liquidez e dificuldades na assunção de responsabilidades através dos recursos próprios da empresa, problemas estes cuja resolução foi dificultada pela impossibilidade de financiamento junto da banca, obrigando mesmo a um envolvimento direto por parte da CML de modo a salvaguardar o seu crédito reputacional junto das instituições financeiras e em especial a nível internacional.

Analisando em pormenor os impactos da conjuntura económica na concretização dos planos e orçamentos da empresa de 2009 a 2012, é importante realçar a discrepância entre as vendas projetadas e orçamentadas e as que foram efetivamente realizadas, variação essa que naquele período se traduz num diferencial superior a 152 Milhões de Euros (M€), como se constata nos quadros e gráfico seguintes - elaborados o primeiro com base nos Orçamentos e Planos de Atividades e o segundo nos Relatórios e Contas aprovados:

Planos de Atividades

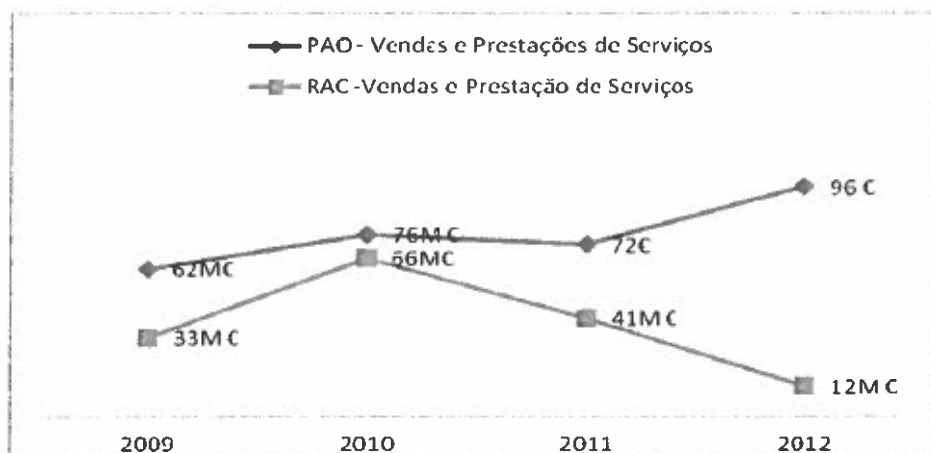
	2009	2010	2011	2012
Vendas	60.319.968 €	71.837.991 €	67.394.212 €	95.378.208 €
P. de Serviços	1.307.107 €	3.999.932 €	4.305.790 €	606.545 €
TOTAL	61.627.075 €	75.837.923 €	71.700.002 €	95.984.753 €

Relatórios e Contas

Vendas	29.193.518 €	58.016.876 €	35.706.360 €	10.713.931 €
P. de Serviços	3.746.363 €	8.024.347 €	5.319.469 €	1.729.043 €
TOTAL	32.939.881 €	66.041.223 €	41.025.830 €	12.442.974 €

Diferencial -28.687.194 € -9.796.700 € -30.674.172 € -83.541.779 €

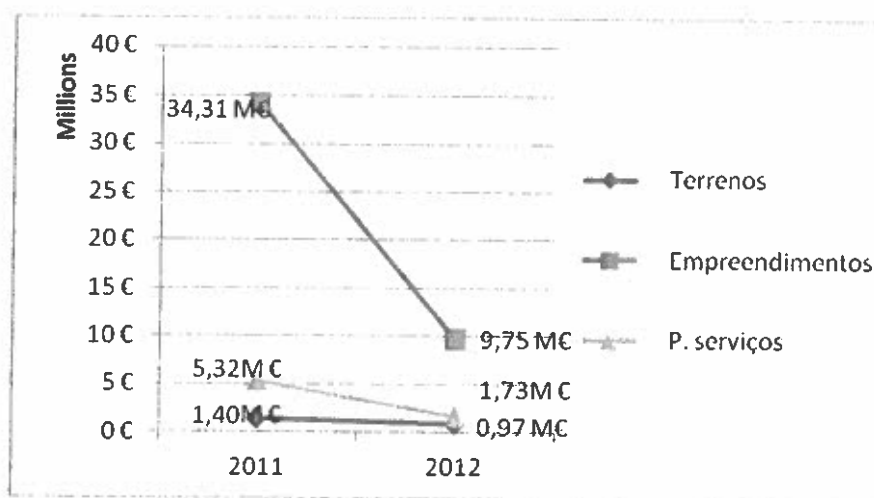
Diferencial Acumulado -28.687.194 € -38.483.894 € -69.158.066 € -152.699.845 €



Numa análise mais fina poderão ser apreciados outros indicadores de referência cuja degradação foi evidente nos últimos anos, em especial nos anos de 2011 e 2012:

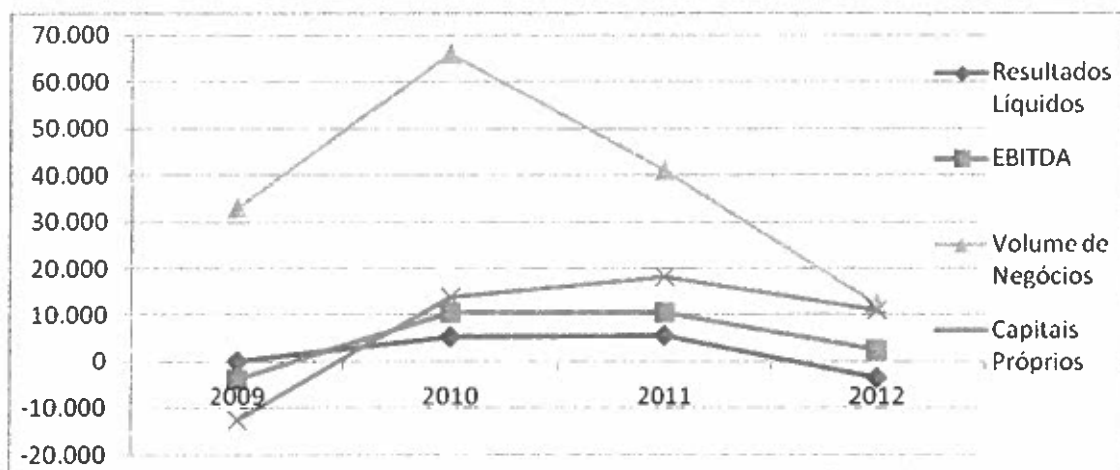
VENDAS	Dez-12	Dez-11
Empreendimentos	9.746.224,54 €	34.306.615,00 €
Terrenos	967.706,72 €	1.399.746,18 €
P. Serviços	1.729.042,61 €	5.319.469,00 €
TOTAL	12.442.973,87 €	41.025.830,18 €

[Handwritten signature]



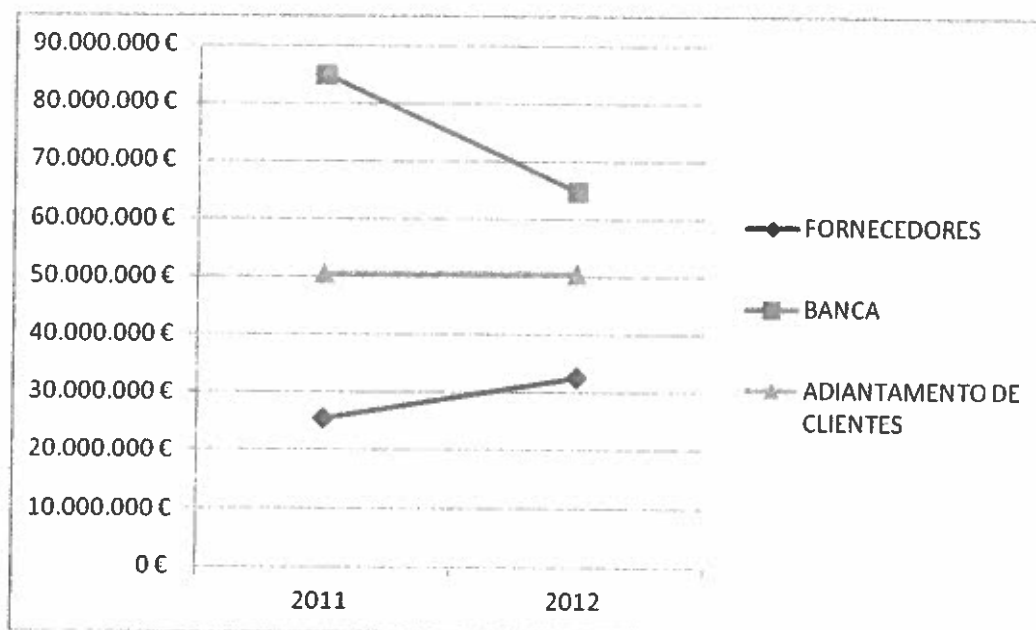
	2009	2010	2011	2012
Resultados Líquidos	205	5.171	5.477	-3.368
EBITDA	-3.815	10.528	10.450	2.524
Volume de Negócios	32.925	66.041	41.026	12.443
Capitais Próprios	-12.560	13.709	18.181	11.098

Un: 10⁶€



DÍVIDA TOTAL	2011	2012	Δ
FORNECEDORES	25.420.382 €	32.570.396 €	7.150.014 €
BANCA *	85.000.000 €	64.812.163 €	-20.187.837 €
ADIANTAMENTO DE CLIENTES	50.497.155 €	50.497.155 €	0 €
TOTAL	160.917.537 €	147.879.714 €	-13.037.823 €

*Assunção pela CML no ano de 2012 de uma amortização extraordinária de 23,5 M€



*Assunção pela CML no ano de 2013 de uma amortização extraordinária de 23,5 M€

2.2. O novo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais aprovado pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto

Em 1 de setembro de 2012 entrou em vigor o novo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais constante da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto.

Apesar de ter sido a primeira empresa pública do setor empresarial local criada em Portugal, a EPUL integrava-se logicamente no âmbito de aplicação do regime em causa, dado ser uma entidade pública empresarial cujo capital era detido na sua totalidade pelo Município de Lisboa.

Este novo Regime Jurídico veio, nomeadamente, impor aos municípios que deliberassem sobre a adaptação dos Estatutos das empresas locais às disposições dele constantes ou, em alternativa, optassem pela dissolução ou alienação do capital social das sociedades em que participavam.

2.3. Proposta 258/CM/2012, de dissolução da EPUL, aprovada pela Câmara Municipal de Lisboa em 5 de dezembro de 2012

Neste enquadramento e pelas razões que adiante se enunciam, entendeu o Executivo da Câmara Municipal de Lisboa que a adaptação dos Estatutos da EPUL só se justificaria caso as perspetivas de evolução do sector em que a empresa operava e do respetivo negócio aconselhassem a continuidade da mesma, condições que no entendimento do acionista não estavam reunidas pelas razões anteriormente explanadas.

Foi, assim, levada à apreciação da Câmara Municipal e por esta aprovada na sua reunião de 5 de dezembro de 2012 a Proposta nº 858/CM/2012 (Anexo 3), através da qual aquele órgão deliberou, ao abrigo do disposto no artigo 22.º, n.º 1, aplicável *ex vi* do artigo 61.º, n.º 2, todos da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, apresentar à Assembleia Municipal a seguinte proposta:

1. Determinar a dissolução da EPUL – Empresa Pública de Lisboa criada pelo Decreto-Lei n.º 613/71, de 31 de dezembro, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 70.º, n.º 2 e 61.º a 66.º, estes últimos aplicáveis por força do artigo 70.º, n.º 5, todos da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto;
2. Determinar a internalização da atividade da EPUL nos serviços do Município;
3. Declarar que todos os trabalhadores da EPUL são necessários à prossecução das atividades desta empresa a internalizar nos serviços municipais, nos termos e para os efeitos do artigo 62.º da Lei nº 50/2012;
4. Aprovar o plano de internalização que consta do Anexo e mandar o Executivo para, em conjugação com a Comissão Liquidatária a designar, apresentar um plano de ação, devidamente valorado, até 31 de dezembro de 2012;

5. Determinar que no decurso do processo de liquidação do património da EPUL se proceda ao levantamento dos seus ativos e passivos e que na conclusão do processo de liquidação se proceda à reversão para o Município de todos os seus direitos, ativos, obrigações e passivos, nos termos do artigo 50.º, n.º 3, dos Estatutos da EPUL;
6. Aprovar, nos termos do artigo 62.º, n.º 12, da Lei nº 50/2012, o plano de internalização das atividades da EPUL nos serviços municipais.

2.4. Deliberação 61/AM/2013, aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 28 de maio de 2013

Sendo a criação e dissolução de empresas do setor empresarial local uma competência própria dos órgãos deliberativos das entidades públicas participantes, nos termos do art.º 61º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, foi a referida Proposta 858/CM/2012 enviada à Assembleia Municipal de Lisboa, que a aprovou na sua reunião de 28 de maio de 2013 e através da Deliberação 61/AM/2013, publicada no 1º Suplemento ao Boletim Municipal nº 1006, de 30 de maio de 2013 (Anexo 4).

A referida Deliberação aprovou igualmente o Plano de Internalização das Atividades da EPUL no Município de Lisboa, no qual se determinava, nomeadamente:

- Que todas as atividades da EPUL fossem internalizadas nos serviços do Município de Lisboa;
- Que, para o efeito, todos os 148 trabalhadores da EPUL eram indispensáveis à prossecução das atividades da empresa.

2.5. Recomendação 25/AM/2013 aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 28 de maio de 2013

Na mesma reunião em que aprovou a proposta de dissolução da EPUL e o Plano de Internalização das atividades da empresa, a Assembleia Municipal

de Lisboa aprovou ainda a Recomendação 25/AML/2013, (Anexo 5) através da qual recomendou à CML que:

1. No seguimento da proposta nº 858/2012, desenvolva, com a brevidade possível, todos os mecanismos necessários à salvaguarda dos legítimos interesses das trabalhadoras e trabalhadores da EPUL, nomeadamente no que se refere à absorção nos quadros da CML, caso seja esse o seu desejo;
2. Que continue a desenvolver uma política de Reabilitação Urbana que permita a recuperação do património imobiliário público e privado, habitacional e não habitacional, promovendo assim o desenvolvimento económico e social através da criação de oportunidades de emprego, bem como proporcionar mais e melhor habitação contribuindo para a melhoria das condições de vida da população e sua fixação na cidade de Lisboa, recuperando assim o princípio fundamental da função social da propriedade.

2.6. Deliberação 496/CM/2013 designando os Liquidatários da EPUL

Em conformidade com as mencionadas Deliberações, na sua reunião de 11 de junho de 2013 e através da Deliberação 496/CM/2013, (Anexo 6) a CML designou os Liquidatários da EPUL, tendo mandatado para o efeito o Presidente e a Vogal do seu último Conselho de Administração, Dr. Luís Filipe Natal Marques e Arq^a Margarida Maria de Moura Alves de Silva de Almeida Saavedra, respetivamente, designando ainda para tais funções o Dr. António Júlio Alves de Almeida e o Dr. Jorge Manuel Alves de Oliveira.

Os quatro Liquidatários nomeados pela CML mantiveram-se em funções até ao encerramento do processo de liquidação, a 31 de dezembro de 2014.



2.7. Resolução Fundamentada da AML reconhecendo o grave prejuízo para o interesse público da suspensão do processo de liquidação da EPUL

Tendo a deliberação de dissolução da EPUL sido, entretanto, impugnada através da interposição de duas providências cautelares - e embora o meritíssimo juiz do processo tenha rejeitado o pedido de decretamento provisório das referidas providências -, atentos os efeitos suspensivos que a Lei atribui à mera receção de tais pedidos a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou, na sua reunião de 25 de junho de 2013, uma resolução fundamentada reconhecendo o grave prejuízo para o interesse público que resultaria da suspensão do processo de liquidação da empresa (Anexo 7).


Com a aprovação de tal resolução fundamentada foi possível dar seguimento ao processo de liquidação da EPUL.

Até à data de encerramento do processo de liquidação, ou seja, 31 de dezembro de 2014, nenhuma decisão judicial foi proferida no âmbito dos processos cautelares em apreço, prevendo-se, em consequência, o respetivo arquivamento por inutilidade superveniente da lide.

2.8. Apresentação do Plano de Liquidação da EPUL

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, os Liquidatários da EPUL elaboraram e submeteram, em 18 de setembro de 2013, à apreciação do seu acionista único, o Município de Lisboa, o Plano de Liquidação da empresa.

Tal Plano foi aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa na sua reunião de 17 de janeiro de 2014 e através da Deliberação 1/CM/2014, (Anexo 8) nele se prevendo o encerramento definitivo da EPUL a 31 de dezembro de 2014, ou seja, no prazo de 19 meses após a aprovação de Deliberação de dissolução da empresa.



O Plano de Liquidação da EPUL foi pontual e escrupulosamente cumprido pelos Liquidatários, com as adaptações ditadas pelas vicissitudes inerentes a um processo desta natureza e que adiante se detalharão.

2.9. Encerramento do Processo de Liquidação a 31 de dezembro de 2014

Tal como previsto no Plano de Liquidação da EPUL, uma vez concluídas as operações de liquidação, nos termos da Lei, encontrando-se satisfeitos ou acautelados todos os direitos dos credores e tendo presente que sendo a totalidade do capital social da empresa detido pelo Município de Lisboa não haveria lugar à fase de partilha, os Liquidatários aprovaram, na sua reunião número 44, realizada a 30 de dezembro de 2014, (cuja Ata constitui o Anexo 9) o encerramento do processo de liquidação da EPUL.

Em cumprimento dos Estatutos da EPUL e tal como deliberado pela Assembleia Municipal de Lisboa, todo o património, remanescente ativo e passivo, foi transmitido, por força do encerramento da liquidação, para o Município de Lisboa, o qual fica também depositário dos livros, documentos e demais elementos da escrituração da sociedade, que devem ser conservados pelo prazo de cinco anos.

As diligências registrais com vista ao averbamento da propriedade do património imobiliário a favor do Município serão promovidas pela Câmara Municipal de Lisboa.

O registo do encerramento do processo de liquidação da EPUL foi efetuado pelos Liquidatários no dia imediatamente a seguir, como se constata pela Certidão Permanente da empresa, que constitui o Anexo 10 ao presente Relatório.

A EPUL encerrou, assim, definitivamente, a 31 de dezembro de 2014, no preciso dia em que se completavam 43 anos sobre a sua constituição.



3. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DA EPUL

A deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa que aprovou a dissolução da EPUL determinou também que no decurso do processo de liquidação se procedesse ao levantamento dos ativos e passivos da empresa. E que, na conclusão do processo de liquidação todos os direitos e ativos, obrigações e passivos revertissem para o Município, nos termos do artigo 50º nº 3 dos Estatutos da EPUL e de acordo com o previsto na Lei.

Os Liquidatários iniciaram, assim, as suas funções pela realização do levantamento exaustivo da situação patrimonial da EPUL à data do início do processo de liquidação, deste modo dando igualmente cumprimento ao estatuído nos nºs 1 e 2 do artº 149º do Código das Sociedades Comerciais.

Tendo a Deliberação da AML que determinou a dissolução da empresa sido aprovada a 28 de maio e publicada em Boletim Municipal alguns dias mais tarde, utilizou-se como data de referência para o início da liquidação o dia 1 de junho de 2013.

3.1. Relatório da Gestão e Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013

Neste contexto e para aquele efeito, procederam igualmente os Liquidatários à elaboração do Relatório da Gestão e das Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013. Nesse período a EPUL foi gerida por dois diferentes Conselhos de Administração, o primeiro em funções até 20 de fevereiro de 2013 e o segundo – que foi também o último Conselho de Administração da empresa e cujos membros foram reconduzidos pela Câmara Municipal de Lisboa como Liquidatários – que exerceu o seu mandato entre 21 de fevereiro e a data da dissolução.

O Relatório da Gestão e Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013 foi enviado pelos

Liquidatários à Câmara Municipal de Lisboa em 30 de setembro de 2013. A respetiva aprovação foi por esta ratificada na sua reunião de 9 de outubro de 2013 e através da Proposta 792/CM/2013 publicada no 1º suplemento ao Boletim Municipal nº 1025, de 10 de outubro de 2013 (Anexo 11).

Sendo necessário ter em consideração que neste período a atividade da EPUL foi manifestamente condicionada pelo facto de a Câmara Municipal de Lisboa já ter aprovado, no final do ano anterior, a proposta de dissolução da empresa, nos cinco meses abrangidos pelo Relatório em apreço a EPUL teve um resultado líquido negativo de 6.118.825,00 €, apresentando ainda os seguintes indicadores económico-financeiros:

- EBITDA: - 3.668.322,00 €
- Volume de negócios: 1.231.838,00 €
- Evolução do endividamento: +1.422.176,00 €
- Capitais próprios: 4.982.230,00 €

Neste período, os custos com pessoal ascenderam a 2,35 milhões de euros. E o endividamento bancário atingiu os 65.438 M€.

Por se tratar do documento que serviu de ponto de partida do processo de liquidação, o Relatório da Gestão e Contas da EPUL relativamente ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio de 2013 integra o presente Relatório de Liquidação como Anexo 12.

3.2. Ativos recenseados no Plano de Liquidação

Efetuada o levantamento do acervo patrimonial da EPUL à data de 31 de maio de 2013, foi o mesmo exaustivamente elencado no Plano de Liquidação da empresa elaborado pelos Liquidatários e submetido à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa, que o aprovou na sua reunião de 17 de janeiro de 2014 e através da supra referida Deliberação 1/CM/2014.

Os principais ativos da empresa recenseados pelos Liquidatários e elencados no Plano de Liquidação da EPUL foram os seguintes:

3.2.1. Ativos imobiliários

Ao longo da sua existência, a atividade produtiva da EPUL desenvolveu-se de forma bastante diversificada, com diferentes capacidades e competências, sempre centrada na área da gestão do património imobiliário. Facilmente se compreende, por isso, que o grosso do seu acervo patrimonial consistisse em imóveis de diversos tipos.

De acordo com a listagem exaustiva de todos os ativos patrimoniais da EPUL apresentada em anexo (Anexos 13 e 14), o valor global do património imobiliário da empresa a 31 de maio de 2013 tinha a seguinte composição:

SÍNTESE DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DA EPUL

em €

Tipos de património	Quantidades		Valores
	Unidades	Nº	
Terrenos	m ²	390.836	22.006.828
Edifícios	nº	9	8.701.541
Apartamentos	nº	252	35.631.654
Lojas	nº	106	23.067.302
Escritórios	nº	47	8.770.355
Estacionamentos	nº	466	5.899.737
Outros	nº	2	8.257.970
TOTAL			112.335.387

NOTAS:

- a) A valorização deste património imobiliário está efetuada de acordo com o seu registo contabilístico no Balanço da EPUL em 31/05/2013;
- b) Os imóveis referidos encontravam-se distribuídos por duas rubricas do ativo da empresa:
 - (i) "Propriedades de investimento" (Anexo 14), registadas no Imobilizado e englobando o património arrendado ou destinado a arrendamento, constituído maioritariamente por frações


7 6
autónomas de habitação, mas também por escritórios, lojas, equipamentos, estacionamento e edifícios;

(ii) "Outros Ativos" (Anexo 15), contabilizados como "Existências" no Balanço da EPUL e constituídos por um conjunto de imóveis adquiridos por diversos meios, e composto por terrenos, edifícios, apartamentos, espaços comerciais, escritórios e estacionamento relativamente aos quais era suposto a empresa proceder à respetiva valorização – através da realização de operações de loteamento, urbanização, construção ou reabilitação, conforme os casos – tendo por objetivo último a sua venda;

c) Na listagem discriminativa dos bens patrimoniais era ainda apresentado o Valor Patrimonial Tributário de cada imóvel, totalizando o montante de 151.574.274,67 €; as eventuais discrepâncias face ao valor global dos ativos patrimoniais registados em nome da empresa no domínio da Direção Geral dos Impostos do Ministério das Finanças resultam não só na desatualização temporária da titularidade do sujeito passivo inscrito em assinalável quantidade de matrizes prediais, bem como do facto de ainda figurar em nome da EPUL um significativo número de prédios correspondentes a parcelas de terreno que já se encontravam de facto integradas no domínio público municipal.

d) Relativamente ao património arrendado incluído na rubrica "Propriedades de Investimento" consideram-se relevantes as seguintes observações:

i. Uma parte significativa dos fogos arrendados foram-no a famílias de baixos recursos, em resultado de operações de realojamento ou de negociações para desocupação de terrenos necessários ao desenvolvimento de operações imobiliárias de urbanização, loteamento e construção de novas edificações;

- 
- ii. *No ano de 2012 a EPUL tinha lançado um vasto programa de arrendamento comercial sob a sigla Arrendamento Xs-XL, que colocou no mercado um número expressivo de frações destinadas a comércio, com valores de renda abaixo do valor normal, mas de ajustamento progressivo até atingirem o valor real de mercado durante o período de 5 anos;*
 - iii. *No segmento dos escritórios, estava alocada à Incubadora de Entrecampos a totalidade das frações destinadas a serviços, sitas nos lotes 2 e 3 do Empreendimento EPUL Jovem da Praça de Entrecampos. Esta iniciativa tinha por objetivo promover a inserção de jovens na vida profissional ativa e foi formalizada através de um Protocolo de Cooperação e Parceria celebrado em 17/02/2012 entre o Município de Lisboa, a EPUL, a Fundação Calouste Gulbenkian, o ISCTE - Espaço IUL e a UNIAUDAX;*
 - iv. *As frações autónomas e os demais prédios representam um volume anual de receitas na ordem de 1.285.000,00 €, valor sujeito, contudo, a oscilações anuais, quer em função dos rácios de ocupação real, quer da realização de receitas, visto que estas se encontravam dependentes do efetivo cumprimento do pagamento das rendas ou avenças por parte dos respetivos inquilinos ou avençados.*

3.2.2. Restantes ativos

Para além dos imóveis que constituíam, como já se referiu, a esmagadora maioria dos seus ativos, o restante património da EPUL registado no seu Imobilizado era de valor pouco relevante, com exceção da participação que detinha no capital da sociedade "Jardins Expo, S.A." e que será detalhada em local autónomo.



3.2.2.1. Ativos financeiros

A EPUL não possuía quaisquer aplicações financeiras, apresentando todas as suas contas bancárias saldos devedores.

3.2.2.2. Viaturas automóveis

A empresa dispunha de uma frota de 11 viaturas automóveis, duas das quais afetas à utilização da Administração e as restantes para deslocações em serviço dos colaboradores.

Todas as viaturas em causa eram anteriores a 2004, não tendo, por isso, valor comercial relevante.

Excetuava-se um automóvel de coleção que tinha sido utilizado pelo antigo Presidente da CML, Eng.º Krus Abecasis, e que se encontrava já depositado nos serviços da Câmara.

3.2.2.3. Outros ativos

Para além das verbas supra referidas, figuravam no imobilizado apenas mobiliário e demais equipamentos necessários ao funcionamento da empresa, sem valor relevante.

Parte do mobiliário e equipamentos foi requisitado pela Senhora Presidente da Assembleia Municipal e pelo Senhor Secretário Geral da CML, ficando o remanescente para a EMEL ao abrigo do Contrato de Comodato aprovado pela CML.

3.3. Passivo e outras responsabilidades

Os Liquidatários procederam igualmente ao registo das responsabilidades globais da EPUL perante terceiros à data de 31 de Maio de 2014.

As responsabilidades elencadas são as enumeradas nos quadros abaixo:


GRADUAÇÃO DE CRÉDITOS
PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO DA EPUL
31 de Maio de 2013

14 - Outros Instrumentos Financeiros Derivados	793.317,16 €
21 - Adiantamento de Clientes	50.911.555,00 €
22 - Fornecedores	33.182.554,00 €
23 - Pessoal	181.635,37 €
24 - Estado e outros entes públicos	326.772,68 €
25 - Financiamentos obtidos	64.942.658,46 €
26 - Acionistas / Sócios	9.616.500,25 €
27 - Outras Contas a pagar	8.025.832,30 €
TOTAL	167.980.825,22 €

Com a seguinte graduação:

GRADUAÇÃO DE CRÉDITOS
PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO DA EPUL
31 de Maio de 2013

14 - Outros Instrumentos Financeiros Derivados	793.317,16 €
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	0,00 €
Créditos Comuns	793.317,16 €
Créditos Subordinados	0,00 €
218 - Adiantamento de Clientes	50.911.555,00 €
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	0,00 €
Créditos Comuns	50.911.555,00 €
Créditos Subordinados	0,00 €
22 - Fornecedores	33.182.554,00 €



Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	0,00 €
Créditos Comuns	6.491.080,00 €
Créditos Subordinados	26.691.474,00 €
23 - Pessoal	181.635,37 €
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	181.459,66 €
Créditos Comuns	175,71 €
Créditos Subordinados	0,00 €
24 - Estado e outros entes públicos	326.772,68 €
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	326.719,76 €
Créditos Comuns	52,92 €
Créditos Subordinados	0,00 €
Fazenda Pública	
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	217.133,38 €
Créditos Comuns	0,00 €
Créditos Subordinados	0,00 €
Instituto da Segurança Social	
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	109.586,38 €
Créditos Comuns	0,00 €
Créditos Subordinados	0,00 €
25- Financiamentos obtidos	64.942.658,46 €
Créditos Garantidos	6.942.658,46 €
Créditos Privilegiados	0,00 €
Créditos Comuns	58.000.000,00 €
Créditos Subordinados	0,00 €
26 - Acionistas / Sócios	9.616.500,25 €
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	0,00 €
Créditos Comuns	0,00 €

Créditos Subordinados	9.616.500,25 €
27 - Outras Contas a pagar	8.025.832,30 €
Créditos Garantidos	0,00 €
Créditos Privilegiados	0,00 €
Créditos Comuns	8.025.832,30 €
Créditos Subordinados	0,00 €
	167.980.825,22 €

3.3.1. Dívidas financeiras

Nos termos do levantamento efetuado, os financiamentos obtidos pela empresa atingiam à data da dissolução os 64,9 M€.

Deste valor, 22,5 M€ correspondiam a um financiamento contraído junto dos Bancos Dexia e Nederlandse em moldes que adiante se detalharão.

Os restantes 42,4M€ diziam na sua totalidade respeito a créditos de curto prazo.

3.3.2. Dívidas a fornecedores

Também recenseadas foram dívidas a fornecedores reconhecidas pela empresa e atingindo um montante global de 33,2 M€. Deste montante, 26,7 M€ diziam respeito a fornecimentos da CML à EPUL e 2,9 M€ correspondiam a uma dívida à construtora Somague, já em fase de execução judicial.

3.3.3. Adiantamentos de Clientes

Num montante global de 50,9 M€, a parcela mais relevante deste valor, 44,7 M€, referia-se ao Grupo Bernardino Gomes e ao adiantamento recebido pela EPUL por conta do empreendimento previsto para o Vale de Santo António.

Ainda no que se refere ao Vale de Santo António, encontra-se registado um valor na ordem dos 1,3 M€ referente à aquisição de um lote pela empresa Ribergui.

Neste valor incluíam-se igualmente adiantamentos recebidos em consequência da celebração de contratos-promessa de compra e venda de diversos imóveis, em alguns casos há mais de dez anos e a título de sinal ou de adiantamento do preço.

3.3.4. Processos em contencioso

O valor dos processos judiciais em que a EPUL estava demandada em consequência da sua atividade atingia os 8.832.473,05 €.

A este montante havia que somar mais 1.613.173,58 € relativos a processos do foro laboral e 194.050,34 € a contencioso de natureza tributária, perfazendo um total de 10.639.696,97 €.

Acresciam ainda 1.366.956,74€ em fase de pré-contencioso, o que perfazia um total geral de 12.006.653,71€.

CONTENCIOSO e PRÉ-CONTENCIOSO RESUMO À DATA DE 31-05-2013

DESCRIÇÃO	
€	
Pré Contencioso	1.366.956,74
Processos Judiciais Instaurados Contra a EPUL	8.832.473,05
Contencioso Administrativo Tributário	194.050,34
Processos Laborais	1.613.173,58
TOTAL	12.006.653,71

Processos Judiciais em que a EPUL é Autora	3.097.797,10
--	--------------

Nestes valores estavam compreendidas ações já em fase de execução, nomeadamente a movida pelas construtoras SOMAGUE, no valor de 3.151.667,00 €, e MSF, no montante de 2.023.151,96€ sendo muito elevada a probabilidade de condenação da empresa em grande parte dos restantes processos.

Em compensação, a EPUL tinha instaurado processos contra algumas entidades, atingindo a soma dos respetivos pedidos o valor de 3.097.797,10€. A viabilidade da execução das sentenças favoráveis que porventura se viessem a obter revelava-se, contudo, sobremaneira escassa, dado que a maior parte dos réus já não tinham atividade nem património penhorável.

3.3.5. Outras responsabilidades – Empresas Associadas

Reportava-se esta rubrica à sociedade Jardins Expo, S.A., uma empresa detida a 45% pela EPUL e a 55% pelo grupo A. Silva & Silva. A sua atividade era praticamente inexistente desde que há alguns anos tinham sido vendidos a quase totalidade dos imóveis dos Empreendimentos “Parque Olaias” e “Vilas Expo”.

Por força da entrada em vigor, a 1 de Setembro de 2012, da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, a qual aprovou o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e cujo Art.º 68.º n.º 3 dispõe que as empresas locais devem alienar integralmente as participações por elas detidas nas demais sociedades comerciais e cessar a participação em associações, fundações e cooperativas, a EPUL deveria alienar esta sua participação ou encontrar um modo de extinguir a Jardins Expo, S.A..



4. ESTRATÉGIA E METODOLOGIA DEFINIDAS NO PLANO DE LIQUIDAÇÃO

4.1. Objetivos estabelecidos e assumidos

Na deliberação em que aprovaram a dissolução da EPUL (ver Anexos) os órgãos do Município declaram fazê-lo no pressuposto de que tal decisão seria a forma mais adequada de salvaguardar três propósitos específicos:

- a proteção do património da EPUL, parte dele transmitido pela Câmara Municipal de Lisboa, cuja alienação nas atuais condições de mercado seria sempre desvantajosa;
- a preservação da reputação do Município e do País perante os credores da EPUL, nacionais e internacionais, por forma a não delapidar o capital de confiança e de credibilidade financeira de que tanto o Município como o País carecem;
- a salvaguarda dos interesses dos trabalhadores, proporcionando-lhes, se assim o desejassem, a integração nos quadros do Município, ao abrigo da internalização das atividades prevista na Lei nº 50/2012.

Foi, assim, em torno destes três eixos essenciais estabelecidos pela Tutela e no cumprimento das demais obrigações impostas pela Lei que se alicerçou o Plano de Liquidação da EPUL elaborado pelos Liquidatários e aprovado pelo acionista.

Embora os Liquidatários designados pela CML dispusessem de um prazo legal de dois anos, prorrogável por mais doze meses, nos termos do Código das Sociedades Comerciais, para levarem a cabo a liquidação da empresa, entendeu-se como possível e desejável que tal liquidação fosse feita num prazo de apenas 19 meses, terminando em dezembro de 2014.

Entenderam os Liquidatários que tal período de 19 meses seria suficiente para o conjunto de operações indispensáveis ao encerramento da empresa



e para a transferência para o Município do acervo de direitos e responsabilidades de que a EPUL era titular.

Na fixação de tal prazo teve-se em conta, por um lado, os elevados custos associados ao funcionamento da EPUL – e que nos primeiros cinco meses de 2013 ultrapassaram os 1,2 milhões de euros mensais. E, por outro, a vantagem de se resolver com brevidade a situação dos trabalhadores da empresa, pondo termo rapidamente a todas as incertezas associadas a um processo de liquidação.

4.2. A proteção dos interesses dos trabalhadores

A salvaguarda dos interesses dos trabalhadores foi um dos objetivos essenciais definidos pelo Município e, como tal, constituiu uma vertente essencial do Plano de Liquidação.

Embora em anexo à deliberação de dissolução da EPUL pela CML constasse um plano simplificado de internalização das atividades da EPUL pelo Município de Lisboa, no qual se referia que a dissolução da empresa determinaria a caducidade de todos os contratos de trabalho em vigor, prevendo a Lei nº 50/2012 a hipótese de os trabalhadores com relação jurídica de trabalho por tempo indeterminado poderem ser integrados nos quadros do Município de Lisboa, que para o efeito poderia celebrar Acordos de Cedência de Interesse Público (ACIP), o Município instruiu a EPUL para que delineasse um Plano Social no âmbito do qual deveria solicitar a todos os trabalhadores que manifestassem as suas intenções quanto à possibilidade da sua integração no Município.

Neste contexto foi delineado um Plano Social que previa como hipótese base a celebração de ACIPs com o Município por parte de todos os trabalhadores que o desejassem. Contudo, porque alguns manifestaram desde logo não pretenderem exercer essa opção e atenta, ainda, a estrutura etária dos recursos humanos da EPUL, foram delineadas propostas alternativas, como adiante se explanará.



4.3. A questão reputacional, a necessidade de assegurar o crédito do Município e o financiamento das operações de liquidação

A preservação da reputação do Município e do País perante os credores da EPUL, nacionais e internacionais, por forma a não delapidar o capital de confiança e de credibilidade financeira de que tanto o Município como o País careciam foi o segundo objetivo definido na deliberação de dissolução da EPUL.

A questão da reputação do Município perante os credores da empresa revestiu especial relevância no momento em que a Câmara Municipal de Lisboa se viu na contingência de ter de honrar os compromissos da EPUL junto de duas instituições financeiras internacionais - o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten -, às quais esta entidade, por dificuldades de tesouraria, não logrou amortizar atempadamente prestações de empréstimos a que estava contratualmente obrigada.

Acresce que à data da dissolução e para além do já referido mútuo contratado com o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, a EPUL tinha uma dívida bancária global superior a 40 milhões de euros, toda ela consubstanciada em créditos de curto prazo contratualizados junto de cinco instituições financeiras.

A generalidade das contas bancárias da empresa apresentava saldos negativos, o que dificultava de forma significativa as operações de liquidação, tanto mais que a EPUL era já objeto de diversos processos de execução e até de algumas penhoras promovidas por credores da empresa.

Neste contexto, o Plano de Liquidação previu três medidas essenciais:

1. A assunção pelo Município de Lisboa da dívida da EPUL para com o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten;
2. A reestruturação da dívida bancária total da EPUL, no valor de 48.6 M€ num único contrato de mútuo de médio/longo prazo, sendo que a



posição de mutuário nesse contrato seria transmitida para o Município de Lisboa no termo do processo de liquidação;


3. A contratação pela EPUL de um apoio de tesouraria no montante de 5,0 M€, ampliável até um máximo de 10,0 M€, para fazer face às despesas inerentes ao processo de liquidação.

4.4. A proteção do património da EPUL

A proteção do património da EPUL, parte dele transmitido pelo Município e cuja alienação nas atuais condições de mercado seria reconhecidamente desvantajosa foi o outro objetivo fixado pela Câmara Municipal de Lisboa para o Plano de Liquidação. Importava, neste quadro, garantir que tal património não fosse executado pelos credores da empresa nem alienado em condições desvantajosas – o que não impedia que se tentasse comercializar todos aqueles ativos que, pelas suas características, o Município não pretendesse incorporar na sua esfera patrimonial e desde que os mesmos pudessem ser vendidos ou permutados pelo seu justo valor.

Para atingir este objetivo, foi estabelecida a seguinte estratégia:

- a) Do património total da EPUL (estimado em 112,4 M€ com base na valorização contabilística), foi identificado o património que não deveria ser alienado no âmbito da liquidação da EPUL por estar relacionado com atividades em curso ou projetadas pela CML; a identificação deste património não alienável pela EPUL constava de uma listagem exaustiva definida pelo acionista Município de Lisboa;
- b) Todo o património restante, com um valor de 107.6 M€, foi considerado como passível de alienação pela EPUL, sem qualquer restrição para além de estar em condições de ser vendido de acordo com o seu real valor de mercado;
- c) Do património alienável pela EPUL, foram consideradas nas projeções financeiras vendas correspondentes a 21,4% do respetivo valor global:

- 
- i. De uma forma mais imediata, um valor de 13,0 M€ relativo a vendas do Empreendimento do Martim Moniz e estacionamento localizados em Telheiras Sul;
 - ii. Esperando-se conseguir ainda a venda adicional de património no valor de 10 M€, para fazer face às necessidades de tesouraria previstas até ao final do plano de liquidação.

4.5. Estratégia preconizada para a gestão e alienação do património imobiliário

Tendo em vista a alienação do referido património imobiliário, os Liquidatários propuseram que a alienação de todos os imóveis fosse precedida de avaliações efetuadas quer por peritos contratados para o efeito quer por técnicos designados pela Câmara.

Em obediência aos Estatutos da EPUL todas as alienações seriam efetuadas por hasta pública, com exceção das situações em que, cumulativamente:

- Tal hasta já tivesse sido realizada há menos de 24 meses;
- A hasta tivesse ficado deserta;
- O preço de venda fosse igual ou superior à base de licitação da referida hasta.

Situação em que a alienação poderia ocorrer em venda direta.

5. A EXECUÇÃO DO PLANO DE LIQUIDAÇÃO



5.1. O Plano Social


Na mesma Deliberação em que aprovou a dissolução da EPUL, a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou igualmente um plano simplificado de internalização das atividades da empresa pelo Município de Lisboa. Ora, prevendo a Lei nº 50/2012 a hipótese de os trabalhadores da EPUL com relação jurídica de trabalho por tempo indeterminado há mais de doze meses poderem ser integrados nos quadros do Município através da celebração de Acordos de Cedência de Interesse Público (ACIP), tal Deliberação considerou que a totalidade dos trabalhadores da EPUL deveria ser abrangida por essa internalização. Ou seja, a todos os trabalhadores da EPUL, sem exceção, foi oferecida a possibilidade de serem integrados nos quadros da Câmara Municipal de Lisboa desde que assim o desejassem.

Admitindo, contudo, que nem todos os trabalhadores da EPUL pudessem ter interesse na celebração dos referidos ACIPs, a CML deu instruções para que fosse delineado um Plano Social tendo em vista salvaguardar os legítimos interesses dos trabalhadores da empresa mediante a disponibilização de soluções alternativas.

Em colaboração com a consultora Roland Berger foi, deste modo, elaborado um plano abrangente que permitisse acomodar do melhor modo possível todos os interesses em causa.

Este Plano Social teve como princípios orientadores as seguintes preocupações:

1. Garantir a satisfação de todos os direitos dos trabalhadores;
2. Desenvolver soluções de empregabilidade eficazes, minimizando os impactos nos colaboradores;
3. Promover um clima de diálogo e de entendimento entre todas as partes envolvidas no processo;

- 
4. Atender às necessidades e situações específicas de todos os trabalhadores, garantindo o princípio de equidade;
 5. Garantir a proteção do património da EPUL através da continuação do desenvolvimento das atividades fundamentais da empresa.

No Anexo 16 reproduz-se a documentação produzida neste âmbito pela consultora Roland Berger, contratada para o efeito ainda pelo último Conselho de Administração da EPUL.

5.1.1. As soluções propostas aos trabalhadores

Assim, foi designado como “Plano Base” a integração na Câmara Municipal de Lisboa de todos os colaboradores da EPUL que assim o desejassem, mediante a celebração de um ACIP subscrito pelo Município, pela EPUL e pelo trabalhador. A efetiva integração dos colaboradores na CML ficaria dependente da realização de um processo de concurso através do qual poderiam aceder a uma relação jurídica de emprego público.

Esta opção foi a escolhida por 51 dos 147 trabalhadores da EPUL.

Já após a celebração dos ACIP, duas trabalhadoras optaram por revogar os acordos que tinham assinado, uma delas por ter optado pela celebração de um contrato com outra empresa municipal. A outra situação foi a de uma trabalhadora que atingiu a idade da reforma durante a vigência do ACIP e, não pretendendo reformar-se, manifestou o seu desejo de regressar à EPUL, obrigando a desencadear um processo de declaração de caducidade do respetivo contrato de trabalho por extinção da entidade empregadora.

Para os restantes trabalhadores que não pretenderam transitar para os quadros da CML foram desenhadas soluções que, tanto quanto possível, permitissem acomodar os respetivos interesses e consubstanciadas no denominado “Plano Flex”.

A primeira opção consistiu em dividir os funcionários em dois grupos, consoante tivessem mais ou menos de 55 anos de idade, sendo que para

cada um dos grupos foram oferecidas compensações calculadas com base no seu nível de empregabilidade.

Aos 34 colaboradores com idade igual ou superior a 55 anos foi proposto o pagamento de uma prestação mensal de pré-reforma até que atingissem os 65 anos de idade, dependente da antiguidade do trabalhador e correspondente a 70% do respetivo vencimento.

A estes trabalhadores foi ainda dada a opção de receberem por inteiro, no momento da cessação da prestação de trabalho, o montante total, atualizado a 6%, que iriam auferir até perfazerem 65 anos de idade ou, em alternativa, ficarem a receber o valor em causa em prestações mensais abonadas até essa data.

Todos os trabalhadores abrangíveis pelo regime de pré-reforma aceitaram as condições que lhes foram propostas, tendo 17 optado pelo recebimento dos valores a que tinham direito logo no momento da cessação da respetiva prestação de trabalho e número igual preferido continuar a receber o valor atribuído em prestações mensais e até atingirem os 65 anos de idade. Para assegurar o pagamento de tais prestações foi equacionada a criação (ou a contratação) de um Fundo para o qual seriam transferidos os montantes em causa; contudo, entendeu o acionista Município de Lisboa que tal solução não se justificaria, sendo os pagamentos em causa assegurados pela Câmara Municipal de Lisboa após a extinção da EPUL. Os encargos por esta via transferidos para o Município ascendem a 31,3 mil euros mensais (incluindo contribuições para a Segurança Social).

Aos colaboradores com idade inferior a 55 anos foi oferecida a possibilidade de rescisão dos respetivos contratos de trabalho por mútuo acordo mediante o pagamento de uma indemnização majorada de acordo com o respetivo perfil de empregabilidade. Os critérios dos níveis de empregabilidade foram calculados usando três critérios: a idade, a carreira na EPUL e a situação familiar.

Dadas as limitações em matéria de atribuição de subsídio de desemprego aos trabalhadores abrangidos por acordos de cessação dos respetivos contratos de trabalho (por via da utilização do plafond já utilizado com a dispensa de funcionários que ocorreu em 2010), o valor da indemnização a pagar aos colaboradores que aceitassem a rescisão dos seus contratos por mútuo acordo mas pretendessem ficar a receber subsídio de desemprego seria menor do que o proposto aos trabalhadores que optassem por prescindir da atribuição de tal subsídio.

Em termos globais, 39 colaboradores optaram pelo recebimento da indemnização majorada e 14 pela indemnização cumulativa com o subsídio de desemprego.

Assim, apesar de uma previsível atitude inicial de reserva, a adesão dos trabalhadores ao Plano Social foi esmagadora e consubstanciou-se nos seguintes números:

Plano Social - Opções	Nº	%
ACIP com a CML	50	34%
Rescisão Majorada (Sem Sub. Desemprego)	39	27%
Rescisão Simples (Com subsidio de desemprego)	14	10%
Pre-reforma - prestação Mensal	17	12%
Pré-reforma - levantamento antecipado	17	12%
Mobilidade para EM	1	1%
Caducidade opção mais vantajosa	7	5%
Não opção	1	1%
Não abrangido Plano Social (>65 anos)	1	1%
TOTAL	147	100%

5.1.2. A declaração de caducidade dos contratos remanescentes

Como se constata pelo quadro, apenas nove trabalhadores ficaram de fora das soluções propostas, sendo que relativamente à quase totalidade destes a opção pela solução de recebimento da indemnização legal a que tinham

direito em consequência da declaração de caducidade dos respetivos contratos de trabalho era a atitude economicamente mais racional.



Em consequência, os Liquidatários desencadearam o processo conducente à declaração da caducidade dos contratos de trabalho destes colaboradores por motivo de extinção da entidade empregadora, previsto no Código do Trabalho e em tudo semelhante ao processo de despedimento coletivo, tendo dado conhecimento do facto às entidades públicas responsáveis e à Comissão de Trabalhadores da empresa.

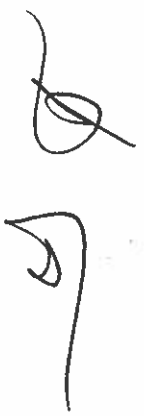
Tendo em vista assegurar que não haveria problemas com a atribuição do subsídio de desemprego a todos os colaboradores que o pretendiam receber, foram igualmente abrangidos pelo referido processo de declaração de caducidade dos contratos alguns trabalhadores com os quais já havia sido celebrado acordo de rescisão. Refira-se que este processo de declaração de caducidade dos contratos foi inteiramente levado a cabo pelos serviços da empresa, sem necessidade de contratação de quaisquer novos consultores externos.

5.1.3. Outros apoios complementares

Tal como previsto no Plano Social e em complemento dos acordos celebrados, aos trabalhadores que manifestaram preferência pela solução de rescisão, a empresa disponibilizou ainda apoio de *outplacement* e formação profissional.

Para tanto e na sequência de uma consulta ao mercado tendo em vista o levantamento das melhores soluções existentes, foi celebrado um contrato com a empresa Transitar, a qual apoiou os colaboradores que assim o pretenderam na valorização dos respetivos currículos e na procura de um novo emprego.

Também para os trabalhadores que manifestaram a intenção de criar o próprio emprego se disponibilizou apoio para formação técnica específica e em empreendedorismo.



Para todos os que preferiram a antecipação de recebimentos, e porque vieram a receber quantias relevantes, a empresa dispôs-se a fornecer-lhes formação e apoio em "Planeamento Financeiro", tendo realizado diversas sessões neste âmbito.

5.1.4. Evolução dos RH da EPUL no decurso da Liquidação

Tendo em vista, por um lado, assegurar a realização das operações de liquidação e, por outro, garantir a continuação do cumprimento das funções da empresa até ao momento do encerramento do processo de liquidação, envolvendo, nomeadamente, o desenvolvimento de um alargado conjunto de tarefas quer de natureza administrativa, quer de natureza produtiva (estas ligadas essencialmente à conclusão e certificação do empreendimento do Martim Moniz), foi necessário assegurar a permanência de um grupo de trabalhadores da empresa, alguns dos quais continuaram ao serviço até 31 de dezembro de 2014, mesmo estando já devidamente contratualizada a opção que cada um deles tomara no quadro do Plano Social.

Procedeu-se, assim, à identificação dos trabalhadores cuja continuidade era crítica para que fossem alcançados os objetivos enunciados - e que se manifestaram disponíveis para o efeito. Ao sucesso desta operação e à capacidade de se promover uma relação de trabalho cordial e empenhada entre a estrutura remanescente da EPUL e os Liquidatários da empresa deve ser atribuída uma boa parte dos resultados alcançados ao longo do processo de liquidação, cumprindo-nos salientar - e até mesmo louvar - o apuro e o profissionalismo da generalidade dos trabalhadores que permaneceram até final, em condições especialmente difíceis do ponto de vista emocional e motivacional.

Os trabalhadores que se mantiveram ao serviço concentravam-se, fundamentalmente, na área financeira - por motivos óbvios - e nas áreas da fiscalização e da gestão de empreendimentos - em consequência da necessidade de se proceder à conclusão do Empreendimento do Martim Moniz.

Para além dos colaboradores selecionados, permaneceram ainda ao serviço após 31 de julho de 2013 apenas os trabalhadores que aguardavam pelo desenlace do processo de declaração de caducidade dos respetivos contratos de trabalho.

Apresenta-se no quadro seguinte a relação dos trabalhadores que se mantiveram em funções após 31 de julho de 2013 por comparação com os existentes na empresa no momento da dissolução:

COLABORADORES		
SERVIÇOS	Até 31 de julho de 2013	Após 31 de julho de 2013
Apoio	4	4
Planeamento e Controlo	3	-
Secretaria Geral	4	-
Arquivo	5	2
Gerais	6	2
Sistemas de Informação	2	1
Recursos Humanos	5	2
Gabinete de Qualidade	2	-
Financeiros	13	6
Jurídicos	6	2
Contratação Pública	7	-
Venda e pós-venda	22	4
Património	12	3
Empreendimentos	31	3
Obras e Fiscalização	23	9
Cedidos à CML	2	-
TOTAL	147	38
	-	-109

Imediatamente após a aprovação do Plano de Liquidação e a obtenção de meios financeiros para o pagamento das respetivas indemnizações, foram dispensados mais dez colaboradores, tendo-se continuado a reduzir progressivamente e até ao encerramento da liquidação o número de trabalhadores ao serviço da empresa – nuns casos porque deixavam de ser indispensáveis e noutros a seu pedido, porque os próprios trabalhadores foram encontrando outras atividades profissionais.

5.1.5. Cronograma de implementação e impacto financeiro do Plano Social

Em termos de calendarização, o essencial da implementação do Plano Social decorreu nos dois meses que se seguiram à aprovação da deliberação de dissolução da EPUL pela Assembleia Municipal de Lisboa. Os ACIP foram assinados no decurso do mês de julho de 2013 e a cessação dos contratos de trabalho da maior parte dos colaboradores que aderiram ao Plano Social ocorreu no dia 31 desse mesmo mês.

Ao longo dos quatro trimestres em que decorreu a implementação do Plano de Liquidação, a evolução do número de trabalhadores nos quadros da EPUL foi a seguinte:

COLABORADORES AO SERVIÇO			
SERVIÇO	31 de março de 2014	31 de julho de 2014	31 de dezembro de 2014
Apoio	4	1	1
Arquivo	2	1	1
Gerais	2	2	2
Sistemas de Informação	1	1	1
Recursos Humanos	2	1	1
Financeiros	4	3	3
Jurídicos	2	-	-
Vendas e pós-venda	5 (1 CONTRATADO)	4 (1 CONTRATADO)	4 (1 CONTRATADO)
Património	4	3	2

Empreendimentos	3	2	2
Obras e fiscalização	9	5	5
TOTAL	38	23	22


Os valores envolvidos com a implementação do Plano Social, de acordo com as opções tomadas pelos colaboradores, foram os seguintes:

Plano Social - Opções	N.º	Valor
ACIP com a CML	50	n.a.
Rescisão Majorada (Sem sub. de desemprego)	39	1.629.425,00 €
Rescisão Simples (Com subsidio de desemprego)	14	1.171.915,98 €
Pré-reforma - prestação mensal	17	3.039.000,00 €
Pré-reforma - levantamento antecipado	17	1.647.728,00 €
Mobilidade para EM	1	n.a.
Caducidade opção mais vantajosa	7	363.000,00 €
Não opção	1	
Não abrangido Plano Social (>65 anos)	1	
TOTAL	147	7.851.068,98 €

Refira-se que o valor das indemnizações acordadas com os trabalhadores foi pago na totalidade no momento em que cessava a respetiva prestação de trabalho. Aos trabalhadores que se mantiveram ao serviço após 31 de julho de 2013 foi pago nessa data um valor correspondente a 50% da indemnização acordada, sendo o montante remanescente liquidado no momento em que cessou efetivamente a sua colaboração com a EPUL.

5.2. A Reestruturação da dívida bancária da EPUL e o financiamento das operações de liquidação

Como se referiu anteriormente, à data da aprovação da Deliberação de dissolução da empresa a situação bancária da EPUL caracterizava-se em traços gerais pelos seguintes aspetos:

- 
1. Uma dívida vencida no valor de 45 milhões de euros, em consequência do incumprimento por parte da EPUL do contrato de mútuo celebrado em 2004 com o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten;
 2. Um passivo bancário global no montante de 42.9 milhões de euros, todo ele consubstanciado em créditos de curto prazo contratualizados junto de 5 instituições financeiras;
 3. Saldos negativos na generalidade das suas contas bancárias.

Neste contexto, o Plano de Liquidação previu três medidas essenciais:

1. A assunção pelo Município de Lisboa da dívida da EPUL para com o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten;
2. A reestruturação da dívida bancária total da EPUL, no valor de 48.6 M€, num único contrato de mútuo de médio/longo prazo, sendo que a posição de mutuário nesse contrato seria transmitida para o Município de Lisboa no termo do processo de liquidação;
3. A contratação pela EPUL de um apoio de tesouraria no montante de 5,0 M€, ampliável até um máximo de 10,0 M€, para fazer face às despesas inerentes ao processo de liquidação.

5.2.1. A assunção pelo Município de Lisboa da dívida da EPUL para com o Dexia Public Finance Bank e o N.V. Bank Nederlandse Gemeenten

No ano de 2004, a EPUL contraiu um financiamento de longo prazo no montante de 60 M€ junto do Dexia Public Finance Bank e do N.V. Bank Nederlandse Gemeenten.

De acordo com os termos do contrato de mútuo em apreço, a empresa deveria ter efetuado em julho de 2012 a amortização de uma parte desse empréstimo, o que não logrou fazer em consequência das dificuldades financeiras com que se vinha confrontando.

Na sequência de tal incumprimento, os bancos credores declararam vencidos a totalidade dos créditos que detinham sobre a EPUL e exigiram o seu pagamento imediato, ao abrigo do respetivo clausulado contratual. Em resposta, a EPUL formulou uma proposta de pagamento da totalidade desses montantes, no valor global de cerca de 45 milhões de euros, proposta que não logrou cumprir.

Neste cenário e no sentido de não afetar o crédito e a reputação do Município de Lisboa e do próprio País, a Câmara interveio diretamente no processo, tendo procedido ao pagamento imediato de 50% do valor do crédito, iniciando simultaneamente um processo de negociação tendo em vista o reescalonamento da dívida remanescente.

A negociação com as duas instituições financeiras envolvidas foi concluída em julho de 2013 através da assinatura por todas as partes de um aditamento ao contrato no qual se remetia para junho de 2014 o primeiro pagamento de prestação de capital.

Por despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, posteriormente ratificado pelo Executivo Municipal, o referido contrato de mútuo transitou para a esfera jurídica da CML no mês de novembro de 2013.

5.2.2. Reestruturação da dívida bancária da EPUL

A 31 de maio de 2013, data do início do processo de liquidação, a dívida de curto-prazo da EPUL à banca apresentava a seguinte composição:

BANCO	Empréstimo Curto Prazo	Descoberto em Conta DO	Total
BPI	7.000.000,00 €	95.274,00 €	7.095.274,00 €
SANTANDER TOTTA	10.000.000,00 €	0,00 €	10.000.000,00 €
CONFIRMING MARTIM MONIZ	1.942.658,00 €	0,00 €	1.942.658,00 €
Millenium BCP	10.000.000,00 €	203.155,00 €	10.203.155,00 €
BES	10.500.000,00 €	191.511,00 €	10.691.511,00 €
CGD	3.000.000,00 €	5.490,00 €	3.005.490,00 €
TOTAL	42.442.658 €	495.430 €	42.938.088 €

A este valor havia que acrescentar os 22,5 M€ remanescentes do já mencionado empréstimo contraído junto dos bancos Dexia e Nederlandse, mútuo esse que foi reestruturado e transitou para a esfera jurídica da CML em novembro de 2013.

O valor global do endividamento bancário da EPUL atingia, deste modo, os 65,4 M€.

A 31 de dezembro de 2013, a situação tinha-se agravado em 2,87 M€, fruto das necessidades de financiamento do Plano Social posto em prática para a desvinculação dos colaboradores da empresa, bem como de encargos financeiros não regularizados, atingindo agora mais 3,36 M€, apresentando o passivo bancário da EPUL o panorama refletido no quadro a seguir apresentado:

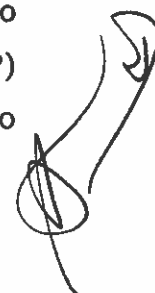
BANCO	Empréstimo Curto Prazo	Descoberto em Conta DO	Total
BPI	7.000.000,00 €	1.931.984,91 €	8.931.984,91 €
SANTANDER TOTTA	10.000.000,00 €	147.157,60 €	10.147.157,60 €
CONFIRMING MARTIM MONIZ	4.700.000,00 €		4.700.000,00 €
Millenium BCP	10.000.000,00 €	780.922,01 €	10.780.922,01 €
BES	10.500.000,00 €	386.812,22 €	10.886.812,22 €
CGD	3.000.000,00 €	112.600,30 €	3.112.600,30 €
TOTAL	45.200.000 €	3.359.477 €	48.559.477 €

Antes mesmo da aprovação formal do Plano de Liquidação, desenvolveram-se contactos com os Bancos credores tendo em vista uma reestruturação que permitisse transformar estes créditos (de curto prazo) num empréstimo de médio-longo prazo, para que esta dívida viesse, também ela, a transitar para a esfera do Município já devidamente reestruturada.

Deste valor excluiu-se um SWAP ativo e que a CML manifestou interesse em que o mesmo fosse antecipadamente liquidado.

Imediatamente após a aprovação do Plano e nos termos nele previstos, logo a 23 de janeiro os Liquidatários escreveram a todos os bancos com os quais a empresa tinha relações comerciais e ainda a outros que se manifestaram

disponíveis para o efeito (Barclays Bank, BBVA, BES, Banco Popular, Banco Santander Totta, Banco BPI, Caixa Geral de Depósitos e Millennium BCP) uma carta convidando-os a manifestar o seu interesse na negociação do contrato de mútuo nos termos aprovados, ou seja:



- No valor de 48,6 M€;
- Por um prazo de dez anos;
- Com carência de capital de 24 meses;
- Ausência de comissões de amortização antecipada bem como de comissões de subscrição;
- Transitando para a esfera do Município de Lisboa no termo do processo de liquidação da EPUL.

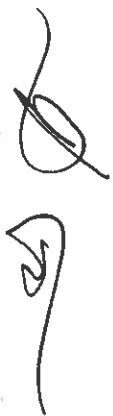
Os Liquidatários aprovaram igualmente um regulamento para a negociação do referido contrato, do qual deu conhecimento à tutela.

Responderam positivamente ao convite que lhes foi endereçado pela EPUL duas distintas entidades, a saber:

1. Caixa Geral de Depósitos;
2. Sindicato bancário constituído pelos Bancos BPI, Millennium BCP e BES;
3. Banco Popular;
4. Banco Santander Totta.

Tendo os mútuos a contratar que ser obrigatoriamente aprovados pela Câmara Municipal de Lisboa e estando previsto que, após a extinção da EPUL, tais contratos transitassem para a esfera jurídica do Município, o Senhor Vice-Presidente da Câmara, Dr. Fernando Medina, chamou a si a coordenação das negociações com as entidades bancárias proponentes.

No âmbito das referidas sessões de negociação o sindicato bancário liderado pelo Banco BPI – e que entretanto passou a ser constituído apenas pelos Bancos BPI e BES – e o Banco Santander Totta apresentaram versões reformuladas das respetivas propostas, tendo sido considerada mais vantajosa a proposta do Banco Santander Totta.



A proposta em apreço, que cumpria todos os requisitos previstos no Plano de Liquidação, previa, nomeadamente, uma taxa de juro correspondente à Taxa Euribor a seis meses em vigor no início de cada período de contagem de juros, acrescida de uma margem de 3,500% arredondada à milésima superior.

Os Liquidatários da EPUL deliberaram por unanimidade, na sua reunião de 6 de março de 2014, a celebração com o Banco Santander Totta do contrato de mútuo em apreço na condição de que o mesmo fosse previamente aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa.

Uma vez obtida tal aprovação, o contrato foi formalizado e o montante assim disponibilizado de imediato utilizado para liquidar a totalidade dos créditos de curto prazo de que a empresa era titular, permitindo uma significativa redução dos encargos financeiros suportados pela EPUL.

Atento o calendário de encerramento do processo de liquidação e a consequente extinção da EPUL a 31 de dezembro de 2014, logo no dia 1 desse mesmo mês os Liquidatários informaram a Câmara Municipal de Lisboa de que, nos termos do contrato, iriam proceder à notificação do Banco Santander Totta tendo em vista a cessão para o Município de Lisboa da posição contratual de mutuário no referido contrato – o que fizeram poucos dias depois.

À data da extinção da EPUL, o referido contrato de mútuo transferiu-se assim e por força dessa extinção, para o Município de Lisboa.

5.2.3 Financiamento das operações de liquidação da EPUL

Tal como anteriormente se referiu, o Plano de Liquidação aprovado pelo acionista CML previa e autorizava igualmente a contratação pela EPUL de um apoio de tesouraria no montante de 5,0 M€, ampliável até um máximo de 10,0 M€, para fazer face às despesas inerentes ao processo de liquidação. O valor em causa resultava da previsão constante do mapa de *cash-flows* anexo ao Plano, que antecipava um pico, a ocorrer em dezembro

de 2014, altura em que se revelariam necessidades de financiamento de 9,7 M€.

O apoio de tesouraria a contratar deveria ser disponibilizado sem comissões de imobilização, para que pudesse ser utilizado na medida das necessidades que viessem efetivamente a manifestar-se.

A negociação de tal apoio de tesouraria foi feita em paralelo e nos mesmo moldes que a do contrato de mútuo referido no ponto anterior, tendo sido recebidas quatro diferentes propostas das seguintes entidades:


1. Caixa Geral de Depósitos;
2. Sindicato bancário constituído pelos Bancos BPI, Millennium BCP e BES;
3. Banco Popular;
4. Banco Santander Totta.

Foi igualmente sido selecionada, por ser a mais vantajosa, a proposta apresentada pelo Banco Santander Totta.

Neste caso, a taxa de juro contratada correspondia à Taxa Euribor a um mês em vigor no início de cada período de contagem de juros, acrescida de uma margem de 2,100% arredondada à milésima superior.

Com a contratação deste apoio de tesouraria foi possível aos Liquidatários prosseguirem na implementação do Plano Social, pagando as indemnizações devidas aos trabalhadores, e iniciarem as negociações com os credores da empresa, para cujo sucesso foi essencial a existência de disponibilidades financeiras imediatas.

Com a contratação de tal apoio foi igualmente possível liquidar por antecipação o único contrato de SWAP ativo, contratado junto do Banco Santander Totta, no valor de 301.915,00 €, valor este resultante de negociação com o Banco depois de avaliação por empresa especializada.



O apoio de tesouraria contratado junto do Banco Santander Totta foi totalmente amortizado no início do mês de dezembro de 2014 com o produto das vendas de imóveis entretanto efetuadas nas hastas públicas levadas a cabo após o verão, pelo que não transitou dívida de curto prazo para a CML.

5.3 Preservação do património da EPUL

Uma vez assegurada a proteção dos interesses dos trabalhadores, acautelada a questão reputacional, regularizadas as dívidas da EPUL para com a Banca e obtidos os meios financeiros necessários à implementação das operações de liquidação, puderam os Liquidatários concentrar-se nesta tarefa, a qual se desdobrou essencialmente em quatro vertentes fundamentais:

1. A conclusão da atividade produtiva da empresa, materializada na finalização e alienação das frações restantes do Empreendimento do Martim Moniz, o último projeto que a EPUL tinha em curso;
2. O prosseguimento do desempenho das funções da empresa até à data do encerramento, nomeadamente a prestação dos serviços de pós-venda aos imóveis vendidos pela empresa, a cobrança de rendas das propriedades de investimento, etc;
3. A resolução e encerramento, tanto quanto possível, dos processos em curso, em especial daqueles que se encontravam em contencioso ou em pré-contencioso, de modo a minorar o número de questões problemáticas a transferir para a CML;
4. A alienação das propriedades que, atenta a atual conjuntura do mercado imobiliário, fosse possível vender pelo seu justo valor de modo a financiar as operações de liquidação e a permitir o pagamento das dívidas reconhecidas pela EPUL.

5.3.1 O património alienável da EPUL

Atentas as dificuldades de tesouraria que a EPUL experimentou no ano de 2012, que conduziram mesmo ao incumprimento do contrato celebrado com

os Bancos Dexia e Netherlandse, facilmente se compreende que o essencial dos ativos imobiliários da empresa que tinham potencial para serem alienados a preços de mercado já tivesse sido vendido no decurso dos últimos exercícios económicos.

Restavam, assim e no essencial:

- a. Terrenos, em muitos casos onerados por problemas vários ou integrados em loteamentos que nunca tinham sido concluídos, como é o caso do Vale de Santo António, ou localizados em zonas nas quais o Município entendia não dever promover-se a construção nova;
- b. Alguns fogos devolutos dispersos, repartidos por diversas zonas da cidade e quase sempre a carecerem de recuperação;
- c. Fogos arrendados, em muitos casos com rendas sociais por resultarem de operações de realojamento, que já tinham sido objeto de campanhas de vendas nos últimos anos praticamente sem resultados concretos, dados os parcos rendimentos dos respetivos moradores, a dificuldade destes em aceder ao crédito e o desinteresse da Banca por este segmento;
- d. Lugares de estacionamento para automóveis e motociclos, alguns deles integrados em edifícios cujos fogos já tinham sido alienados pela EPUL, um número significativo dos quais em parques de razoável dimensão no bairro de Telheiras;
- e. Um conjunto de prédios integrados no projeto denominado "Lisboa a Cores", transmitidos pelo Município para a EPUL tendo em vista a respetivas reabilitação mas dos quais apenas uma pequena parte fora efetivamente intervencionada e alienada;
- f. Um outro conjunto de edifícios ou partes de edifícios a carecerem de reabilitação, adquiridos pela empresa há vários anos e integrados num projeto denominado "Repovoar Lisboa";
- g. Os espaços não habitacionais (lojas e ateliês) integrados no Empreendimento do Martim Moniz e alguns apartamentos ali situados cujos promitentes-compradores se tinham

desinteressado da respetiva aquisição em consequência dos atrasos na conclusão da obra.

De acordo com a sua valorização contabilística, este património foi avaliado globalmente em 112,4 M€.

Por estar relacionado com atividades em curso ou projetadas pela CML, uma parte deste património, no valor de 4,8 M€, foi definido pelo acionista como “não alienável” no âmbito do processo de liquidação.

O Plano de Liquidação estabeleceu, assim, como objetivo que fossem realizadas vendas no montante global de 23,0 M€, das quais 11,0 M€ correspondendo a frações situadas no Empreendimento do Martim Moniz, 2,0 M€ relativos a estacionamento localizados em Telheiras e 10,0 M€ provenientes da alienação de outros imóveis.

5.3.2. Metodologia de alienação adotada

Sendo certo que, desde logo por imperativos estatutários, a alienação do património da EPUL deveria sempre ser efetuada por hasta pública – apenas se admitindo a venda direta nas situações em que tais hastas tivessem ficado desertas e o preço da venda fosse igual ou superior à respetiva base – preconizaram os Liquidatários que antes de cada hasta pública fosse efetuada a avaliação do património imobiliário a levar à praça, quer por avaliadores externos quer por parte de peritos designados pela CML, de modo a que todas as alienações fossem suportadas em valores fiáveis, coerentes e atualizados e previamente aprovados pela Câmara. No caso de terrenos, e como forma de valorização, a respetiva colocação em hasta pública apenas poderia ocorrer após a aprovação de um PIP (Pedido de Informação Prévia) pela CML.

5.3.3. Terrenos

Em função dos critérios referidos e atentas as orientações recebidas do acionista Município de Lisboa no sentido, nomeadamente, de evitar a promoção de construção nova no bairro de Telheiras, onde se situava uma



boa parte dos terrenos que a EPUL possuía, os esforços de vendas centraram-se fundamentalmente no património construído e disperso.

Tendo presente que nos cerca de dez meses em que decorreu a execução do Plano de Liquidação e com a escassa estrutura humana remanescente na empresa era praticamente impossível elaborar e conseguir a aprovação de PIPs, divulgar e promover a realização de hastas públicas e celebrar as correspondentes escrituras, e atentas ainda as dificuldades experimentadas pela Câmara Municipal de Lisboa na venda dos terrenos que colocou no mercado no ano de 2014, dada a pouca procura existente neste mercado, os Liquidatários optaram por centrar os seus esforços na resolução dos problemas que afetavam os imóveis em causa, de modo a que eles fossem transmitidos para o Município livres de ónus ou encargos.

No decurso da liquidação foi, assim, vendido um único terreno, localizado em Telheiras, que fora já objeto de um contrato promessa de compra e venda celebrado pelo Conselho de Administração em funções no ano de 2012.

5.3.4. Fogos e espaços comerciais dispersos

Os fogos devolutos que a EPUL possuía, dispersos por diversas zonas da cidade e em muitos casos a carecerem de recuperação, foram sendo objeto de uma campanha de vendas, com cujas receitas se foi fazendo face aos encargos quotidianos da empresa até à aprovação do Plano de Liquidação e à contratação do “apoio de tesouraria” referido anteriormente.

Tais fogos tinham sido já anteriormente levados a hasta pública sem que se lograsse a respetiva venda e foram sempre alienados por quantias iguais ou superiores ao valor da respetiva base de licitação. Em nenhum caso se procedeu à realização de obras de beneficiação ou recuperação.

De igual modo se procedeu relativamente aos espaços não habitacionais propriedade da empresa, sendo que neste caso a recetividade encontrada no mercado foi francamente reduzida.

Já no último trimestre de 2014, mais precisamente no dia 25 de novembro, foi levada a cabo uma hasta pública abrangendo a totalidade dos fogos e espaços não habitacionais dispersos ainda não alienados.

Tal iniciativa foi precedida de uma avaliação dos imóveis em apreço e de uma forte campanha promocional inteiramente concebida e levada a cabo pelos serviços da EPUL.

Nessa hasta pública foram vendidos todos os apartamentos levados à praça, com exceção de dois – um localizado no Alto da Faia, em Telheiras, vendido poucos dias depois pelo seu valor base, e outro sito no Restelo e que foi englobado no património a transferir para a CML.

Os fogos alienados na hasta pública de 25 de novembro de 2014 constam do quadro seguinte:

Tipologia	Localização	Valor Base	V. Adjudicação
T1 Triplex	Largo da Achada, 2	128.800,00 €	130.800,00 €
T1C	Rua Mário Chicó, 7 - 1Q	56.700,00 €	84.700,00 €
T1B	Rua Prof. Dias Amado, 8 - 1F	56.200,00 €	88.000,00 €
T3/T2	Rua Prof. Hernâni Cidade, 3 - 2E	104.000,00 €	104.000,00 €
T3	Rua Prof. Mark Athias, 7 - 1.ºC	86.300,00 €	116.300,00 €
T1	Av. Mouzinho de Albuquerque, 95 - R/c Esq.	45.800,00 €	59.000,00 €
T3	Av. Mouzinho de Albuquerque, 97 - 6.º Dto.	55.000,00 €	71.000,00 €
T1	Rua José Gomes Ferreira, 10 - 3.º F - Reboleira/Amadora	33.000,00 €	33.000,00 €
TOTAL		565.800,00 €	686.800,00 €

Já quanto aos espaços comerciais não surgiu um único comprador interessado na respetiva aquisição.



5.3.5. Fogos e espaços comerciais arrendados

Quanto aos fogos e espaços não habitacionais arrendados foi dado conhecimento aos respetivos arrendatários da disponibilidade da EPUL para receber propostas tendo em vista a sua alienação – embora sempre por preços compatíveis com o seu real valor.

Realce-se que quanto aos apartamentos se estava, em muitos casos, em presença de habitações arrendadas com rendas sociais, por resultarem de operações de realojamento, e que já tinham sido objeto de campanhas de vendas nos últimos anos praticamente sem resultados concretos, dados os parcos rendimentos dos respetivos moradores, a dificuldade destes em aceder ao crédito e o desinteresse da Banca por este segmento.

No que concerne aos espaços não habitacionais e dada a dificuldade sentida na sua venda a preços adequados, a EPUL tinha também em curso desde o ano de 2012 uma campanha denominada “Arrendamento Xs-XL” através da qual se promovia o respetivo arrendamento por preços inferiores aos do mercado nos primeiros anos, prevendo-se um aumento anual de modo a que no prazo de cinco anos o valor da renda atingisse o valor de mercado.

Foi dada continuidade a esta iniciativa de modo a rentabilizar o referido património. De modo a minorar os frequentes atrasos no pagamento das rendas e contrariando uma prática habitual na empresa, na celebração de todos os novos contratos de arrendamento os Liquidatários impuseram a existência de garantias de cumprimento materializadas, no mínimo, no facto de os sócios das sociedades arrendatárias figurarem como fiadores das mesmas.

Simultaneamente, convidaram-se os arrendatários a manifestarem interesse na aquisição dos espaços arrendados. Nas situações em que tal se verificou, os imóveis em causa foram avaliados por peritos contratados para



o efeito e levados a hasta pública tendo como base de licitação o valor da avaliação.

5.3.6. Lugares de estacionamento para automóveis e motociclos

A EPUL era proprietária de 450 lugares de estacionamento para automóveis e motociclos, dos quais 338 contabilizados em Propriedades de Investimento, concentrados essencialmente em Telheiras Sul - onde se situam três parques de estacionamento propriedade da empresa e que disponibilizam 322 lugares - aos quais acresciam outros 128 estacionamentos, registados em Outros Ativos para comercialização, dispersos por diversos empreendimentos construídos pela empresa ao longo da sua existência.

Por diversas vezes no passado haviam já sido efetuadas campanhas promocionais tendo em vista a alienação destes estacionamentos com reduções significativas de preços, mas sempre com fraquíssimos resultados.

Na verdade, é necessário ter presente que o valor das rendas praticadas no mercado para este tipo de imóveis é incompatível, por muito inferior, ao que decorre da respetiva avaliação, quer em termos do seu valor patrimonial tributário quer do valor pelo qual se encontravam contabilizados nas contas da empresa.

Neste contexto, optaram os Liquidatários por duas abordagens distintas: por um lado procurando sensibilizar as entidades com competências no domínio da regulação do estacionamento à superfície (nomeadamente a EMEL e as Juntas de Freguesia) e, por outro, tentando captar o interesse dos moradores para a aquisição de tais espaços – o que permitiu a venda de algumas unidades, embora em número pouco significativo.

Para os parques de maior dimensão, situados no Bairro de Telheiras, promoveu-se uma consulta ao mercado tendo em vista a sua alienação, preconizando-se, caso não surgissem interessados, a respetiva venda à EMEL, tal como havia sido previsto aquando da elaboração do Plano de Liquidação.



Identificados e contactados todos os operadores de parques de estacionamento a operarem na zona da Grande Lisboa, apenas foi recebida uma proposta concreta, por parte da empresa Emparque, visando a compra dos dois parques situados na Praça Central de Telheiras e pelo montante de 750 mil euros, o qual foi considerado como claramente insuficiente.

Não tendo sido possível melhorar a proposta recebida, tentou-se a venda de tais parques à EMEL, a qual também não se mostrou disponível para o efeito.

5.3.7. Os prédios integrados no projeto “Lisboa a cores”

No âmbito do projeto em apreço, entre os anos de 2003 e 2005 a Câmara Municipal de Lisboa tinha transferido para a EPUL um conjunto de 76 prédios a carecerem de urgente intervenção, para que a empresa os reabilitasse. Uma vez recuperados, a EPUL deveria devolver ao Município uma percentagem (cerca de 40%) dos edifícios reabilitados.


A propriedade de muitos destes imóveis nunca chegou, sequer, a ser registada em nome da EPUL.

No universo dos 14 grupos, “A” a “O”, em que foram divididos os referidos imóveis, apenas foram intervencionados os dez edifícios incluídos nos grupos “A” e “F”, tendo a CML deliberado a reversão para o Município dos restantes imóveis.

Os Liquidatários acataram e deram cumprimento a tal deliberação, tendo os 40 imóveis em causa cuja propriedade havia sido registada em nome da EPUL sido devolvidos à esfera jurídica do Município mediante auto de transmissão.

5.3.8. Os prédios integrados no projeto “Repovoar Lisboa”

Consciente da necessidade de reconverter a sua atividade para a reabilitação de edifícios em detrimento da construção nova, a EPUL tinha lançado há alguns anos uma operação que denominou “Repovoar Lisboa” e



em cujo âmbito adquiriu, em alguns casos mediante compra a particulares, um conjunto diversificado de edifícios, na sua maioria situados na zona da Baixa de Lisboa.

Deste conjunto de imóveis apenas foi efetivamente intervencionado o edifício correspondente aos n.ºs 28 a 32 da Rua da Boavista. Adquirido pela empresa em 2004, foram logo nesse ano colocadas em hasta pública as 15 frações a reabilitar, tendo sido celebrados contratos-promessa e recebidos os respetivos sinais relativamente a algumas delas.

Por razões diversas as obras nunca foram concluídas, tendo o último empreiteiro sido declarado insolvente no ano de 2010. O edifício encontrava-se parcialmente intervencionado e emparedado desde então.

Neste contexto e de acordo com o preconizado no Plano de Liquidação, negociou-se a resolução dos três contratos-promessa que ainda estavam em vigor, nomeadamente prevendo a entrega aos promitentes-compradores de apartamentos no Empreendimento do Martim Moniz.

Este e os demais edifícios que a EPUL tinha em carteira para reabilitação foram avaliados por peritos contratados para o efeito. Dos resultados dessa avaliação foi dado conhecimento à Câmara Municipal de Lisboa, pedindo uma segunda validação.

Entretanto, a EPUL foi preparando a organização de uma hasta pública tendo em vista a alienação destes imóveis, nomeadamente através da identificação do universo dos potenciais interessados na sua aquisição.

A hasta em causa foi realizada no dia 17 de julho de 2014 nas instalações da empresa, tendo todas as operações de promoção e organização do evento sido levadas a cabo pelos serviços da EPUL, sob a coordenação dos Liquidatários e sem qualquer colaboração externa. A mesa da hasta pública contou com uma representante da CML designada para o efeito.


A hasta foi muito participada, contando com a presença de um número muito significativo de investidores, alguns deles estrangeiros.

Dos dez lotes levados à praça foram vendidos sete.

Não houve interessados para a aquisição de um conjunto de três prédios na Rua da Rosa, no Bairro Alto, nem para um "meio-prédio" na Rua do Benfornoso, cuja escada é partilhada com o edifício confinante tornando, por isso mesmo, delicada uma eventual operação de reabilitação. O terceiro imóvel não vendido no decurso desta hasta pública era um edifício na Rua Possidónio da Silva, no qual a CML se manifestou interessada e instruiu os liquidatários para que não fosse alienado.

O resultado dessa hasta foi o seguinte:

Descrição	Localização	Valor Base	V. Adjudicação
Lote n.º1 (conjunto de 12 frações habitação + 12 estacionamentos em auto-silo autónomo)	Rua de S. Paulo, 22 a 34, Rua do Alecrim 22 e 22 A, Rua do Ferragial de Baixo, 33	2.450.000,00 €	2.875.000,00€
	Rua do Ferragial, 42 a 44D		
Lote n.º 2 (Conjunto de escritórios + 4 estacionamentos em auto - silo Autónomo)	Rua de S. Paulo, 22 a 34, Rua do Alecrim 22 e 22 A, Rua do Ferragial de Baixo, 33	550.000,00 €	550.000,00 €
	Rua do Ferragial, 42 a 44D		
Lote n.º3 Prédio	Rua do Corpo Santo, 2 a 8, e Rua do Ferragial de Baixo, 23	900.000,00 €	1.000.000,00 €
Lote n.º 4 Prédio	Calçada do Ferragial, 9-13 e Rua do Ferragial de Baixo, 9 a 13	1.500.000,00 €	1.765.000,00 €



Lote n.º 6 (Prédio)	Rua da Boavista, 30 a 32 e Travessa do Marquês de Sampaio, 2 a 8	1.500.000,00 €	1.555.000,00 €
Lote n.º 8 (Prédio)	Calçada do Garcia, 26-32	200.000,00 €	252.500,00 €
Lote n.º 9 (Prédio)	Rua do Capelão, 13 e 15	90.000,00 €	112.500,00 €
TOTAL		7.190.000,00 €	8.110.000,00 €

Com a venda destes edifícios a EPUL obteve um encaixe de 8.110.000,00 €, valor este aplicado essencialmente na amortização do apoio de tesouraria contratado junto do Banco Santander Totta.

A comprovar a justeza dos valores de avaliação que serviram para a fixação das bases pelos quais os imóveis foram levados à praça, realce-se o facto de, apesar dos muitos lances efetuados, os valores de venda se terem situado, globalmente, apenas 12,5% acima das bases.

As escrituras de compra e venda destes imóveis foram realizadas no mês de setembro de 2014, com exceção do edifício sito na Rua do Corpo Santo, 2 a 8, e Rua do Ferragial de Baixo, 23. Neste caso, o promitente-comprador ao qual tinha sido adjudicado o imóvel na hasta pública de 17 de julho recusou-se a fazer a respetiva escritura pelo valor da adjudicação invocando uma discrepância entre as áreas reais do imóvel e constantes da respetiva caderneta predial e as que figuravam no correspondente registo na conservatória do registo predial.

Após uma análise do problema no local, constataram os Liquidatários verificar-se efetivamente tal discrepância, em consequência de ao nível dos pisos inferiores o imóvel possuir algumas dependências "escavadas" no subsolo da Rua do Ferragial de Baixo. Realizadas algumas reuniões com o promitente-comprador e os serviços da CML não foi possível ultrapassar o problema. Em consequência, foi o contrato resolvido, com devolução em singelo do sinal recebido pela EPUL.



O prédio foi colocado em venda direta pelo valor da base de licitação e vendido em dezembro de 2014.

Também o prédio sito na Calçada do Garcia 26 a 32 foi objeto de uma reclamação por parte da empresa à qual tinha sido adjudicado, dado o facto de no seu subsolo terem sido encontradas umas dependências outrora usadas como sanitários pela Associação Portuguesa dos Amigos dos Castelos, cujas instalações se situam do outro lado do arruamento. Após diversos contactos com esta entidade, constatou-se ser a mesma comodatária do Município de Lisboa e carecer a utilização das referidas dependências de qualquer suporte legal, pelo que foi possível efetuar a escritura de compra e venda do imóvel nos termos previstos.


5.3.9. O Empreendimento do Martim Moniz

O Empreendimento do Martim Moniz era a única obra que a EPUL tinha em curso à data da deliberação de dissolução.

A obra tinha sido lançada no ano de 2002 como um empreendimento "EPUL Jovem", tendo também nesse ano sido celebrados os primeiros contratos-promessa prevendo a entrega dos apartamentos até 2004.

Por razões que eram do domínio público, a entrega aos promitentes-compradores dos fogos integrados naquele empreendimento registava já dez anos de atraso, sendo a EPUL amiúde confrontada com pedidos de rescisão dos contratos celebrados e tendo pendentes em juízo diversos processos movidos por clientes que pretendiam que lhes fossem restituídas em dobro as quantias que tinham pago alegadamente a título de adiantamento do preço e que a EPUL sustentava não terem natureza de sinal.

Por tal motivo, a empresa estava já há muito a pagar os encargos financeiros que os promitentes-compradores suportavam junto das instituições financeiras mutuantes e cujo valor acumulado ultrapassava já, à data do início do processo de liquidação, os 1,2 M€.



Depois de inúmeras vicissitudes da mais diversa ordem, em 2 de novembro de 2010 a conclusão da obra tinha sido adjudicada à empresa Habitâmega – Construções, S.A., com um prazo de execução de 15 meses.

Aquando do início do processo de liquidação a empreitada registava já mais de um ano de atraso.

Tendo em vista acelerar a conclusão do Empreendimento, os Liquidatários promoveram diversas reuniões com a Administração da Habitâmega, tendo mesmo estabelecido uma linha direta de contacto tendo em vista a superação de eventuais dificuldades na execução da obra e acordado na realização de reuniões mensais entre ambas as partes – sem prejuízo das reuniões normais entre os técnicos envolvidos na empreitada.

Numa reunião realizada com a Administração da Habitâmega no dia 3 de dezembro de 2013, e que contou com a presença de representantes da CML, foi prometido pelo empreiteiro que o empreendimento estaria concluído no dia 7 de março.

Os Liquidatários solicitaram, na altura, que lhes fosse entregue um plano de trabalhos detalhado tendo como data de conclusão da obra o referido dia 7 de março.

Depois de muitas insistências, tal plano acabou por ser entregue apenas no final de janeiro de 2014, nele se prevendo a conclusão da obra não na data prometida mas sim no dia 28 de abril. Ou seja, em dois meses, a data prevista para a conclusão da empreitada tinha “escorregado” quase outros dois.

Pior do que isso, o plano de trabalhos apresentado já não estava a ser cumprido (as cargas de pessoal em obra ficavam muito aquém do previsto) e merecia muito pouca credibilidade.

A explicação para esta incapacidade do empreiteiro em concluir a obra num prazo aceitável resultava, de acordo com a análise efetuada, de dois fatores fundamentais: a sua muito débil situação financeira, tornando praticamente impossível a contratação de subempreiteiros com a capacidade necessária,

e o facto de as atividades ainda por realizar apresentarem, nos termos do contrato celebrado, um valor inferior ao seu custo efetivo.

De tudo isto foi dado conhecimento à Tutela em meados de fevereiro de 2014, desde logo se propondo que fossem equacionadas soluções alternativas tendo em vista a conclusão da obra no máximo até ao verão.

A demora associada ao lançamento de um novo concurso e o facto de o referido empreiteiro ter outras obras em curso para a CML levaram a um adiamento desta decisão, tendo, mesmo assim, os Liquidatários deliberado a adoção de medidas de salvaguarda que permitissem acautelar uma eventual rotura por parte do Empreiteiro.

Corroborando esta previsão, no mesmo dia em que tiveram nova reunião com a Administração da Habitâmega, no dia 18 de março, e sem que nada lhes tivesse sido referido pelo empreiteiro, os Liquidatários tomaram conhecimento de que no dia seguinte o Tribunal Judicial de Amarante havia nomeado um administrador judicial para a empresa, por despacho datado de 12 de março de 2014, dado que a mesma se encontrava abrangida por um "Plano Especial de Recuperação" previsto no CIRE - Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (Processo 353/14.3TBAMT).

De imediato contactaram os Liquidatários com a Administração da Habitâmega, a qual lhes garantiu que tal facto em nada iria alterar o seu desempenho nem afetar a conclusão da empreitada.

Contudo, poucos dias volvidos, recebeu a EPUL uma carta remetida pela Habitâmega na qual, invocando um alegado atraso nos pagamentos - decorrente de trabalhos não concluídos e cujo pagamento não era devido -, o Empreiteiro ameaçava com a suspensão dos trabalhos, a qual veio a concretizar no dia 15 de abril de 2014.

Na mesma data, foram os técnicos de fiscalização da EPUL afetos à empreitada do Martim Moniz confrontados com pedidos por parte de alguns subempreiteiros que se encontravam a trabalhar na obra no sentido de que lhes fosse autorizada a remoção de equipamentos já ali instalados, dado terem sido notificados pela Habitâmega da necessidade de procederem à



renegociação dos créditos que detinham sobre aquela empresa, nos termos previstos no CIRE.

Por todo este conjunto de fatores e por constatarem não ser viável outra solução, deliberaram os Liquidatários:

1. Proceder à resolução do contrato com a Habitâmega;
2. Tomar posse administrativa da obra;
3. Aplicar ao Empreiteiro as multas contratualmente previstas e correspondentes a um atraso de 718 dias, perfazendo um valor global de 1.509.879,50 €;
4. Acionar as garantias bancárias prestadas pelo Adjudicatário e destinadas a caucionar o cumprimento de referido contrato, de modo a ressarcir-se dos prejuízos sofridos;
5. Promover a elaboração de um novo caderno de encargos tendo em vista a conclusão do empreendimento;
6. Lançar um novo concurso público para seleção de um novo empreiteiro;
7. Adjudicar uma nova empreitada com um prazo de execução de 90 dias, de modo a que fosse possível concluir o Empreendimento do Martim Moniz antes do termo do processo de liquidação.
8. Dar conhecimento ao InCI – Instituto da Construção e do Imobiliário (entidade reguladora da atividade da Construção) de todo este processo.

Assim e com a colaboração da CML materializada, nomeadamente, na disponibilização de um desenhador que havia celebrado um ACIP com o Município, procedeu-se à elaboração de um novo caderno de encargos tendo em vista a conclusão do Empreendimento, facto que obrigou ao levantamento exaustivo de todos os trabalhos em falta.



Sem recurso a quaisquer outros colaboradores externos, logo no mês de maio foi lançado um novo concurso público normal, nos termos previstos no Código dos Contratos Públicos, o qual contou com a participação de representantes da CML no respetivo júri.

Graças à celeridade empreendida, foi possível operar a tramitação do concurso nos prazos mais curtos permitidos por Lei, tendo a adjudicação da empreitada sido efetuada a 31 de julho de 2014.

O Adjudicatário, a empresa Constragraço - Construções Civas, Lda., comprometeu-se a realizar a obra no prazo de 90 dias previsto no caderno de encargos, apesar da respetiva consignação ter ocorrido logo no início de agosto.


Com o empenhamento de todos os envolvidos, este prazo foi rigorosamente cumprido e a empreitada concluída no início de novembro.

Após a fase de certificação e licenciamento do imóvel, as escrituras públicas de venda das frações iniciaram-se a 17 de dezembro de 2014 e decorreram até 30 de dezembro, data em que se verificou a extinção da EPUL.

Nesse período foram realizadas 47 escrituras, apenas não tendo sido celebradas aquelas cujos compradores, por necessitarem de recorrer ao crédito bancário, não conseguiram obter o necessário financiamento até ao final de 2014.

Aquando da apresentação do Plano de Liquidação, estavam em vigor contratos-promessa de compra e venda relativos a 85 dos 130 fogos do Empreendimento. Os restantes apartamentos situados no corpo dos edifícios encontravam-se em venda direta, por valores iguais à base de licitação pela qual tinham ido à praça na última das diversas hastas públicas já realizadas.

Ao longo do processo de liquidação foram vários os promitentes-compradores que solicitaram a resolução dos respetivos contratos, dado o atraso na entrega dos apartamentos, tendo igualmente sido acordada a venda de algumas das frações disponíveis.



Atendendo ao descrédito que se verificava na opinião pública relativamente à data de efetiva conclusão do Empreendimento e sem prejuízo de virem compilando uma extensa base de dados de potenciais interessados, entenderam os Liquidatários que só faria sentido promoverem a venda das frações disponíveis quando os apartamentos estivessem praticamente concluídos, de modo a que fosse possível aos interessados visitá-los e comprovar tal situação.

Assim, no início de outubro foi criada uma *task force* que ao longo de todo esse mês realizou centenas de visitas aos apartamentos e espaços não habitacionais, tanto com os potenciais compradores como com aqueles que já haviam celebrado contratos-promessa, de modo a que todos pudessem comprovar que o Empreendimento estava, efetivamente, quase concluído.

Com o mesmo objetivo e também no sentido de apoiar as iniciativas de promoção, foi igualmente franqueado o acesso à Comunicação Social.

Estavam, na altura, disponíveis:

- 9 das 11 lojas existentes no Empreendimento, dado que as duas restantes, de acordo com as instruções recebidas da CML, se encontravam reservadas para a instalação de um centro de saúde;
- 2 ateliês;
- 26 apartamentos situados no corpo dos edifícios e anteriormente integrados no programa "EPUL Jovem";
- 8 apartamentos situados na cobertura dos edifícios, de valor superior aos demais e que nunca anteriormente tinham ido a hasta pública.

Com o objetivo de proceder à venda de todas estas frações, foram marcadas hastas públicas para o dia 24 de outubro de 2014.

Previamente, foram as frações avaliadas nos termos já referidos e de acordo com os parâmetros de mercado.

Refira-se que ao longo do processo de liquidação a EPUL foi amiúde contactada por investidores, tanto nacionais como estrangeiros,



interessados na aquisição de uma, várias ou mesmo todas as frações ainda disponíveis.

Tendo em atenção aquilo que se lhes afigurou ser o interesse da Cidade e também a forma de melhor rentabilizar o Empreendimento – e tendo igualmente em atenção os Estatutos da empresa – os Liquidatários declinaram sempre tais propostas, optando pela venda em hasta pública das frações disponíveis.

Em função das avaliações efetuadas e tendo presente a experiência do largo período em que os apartamentos integrados no corpo do edifício estiveram em venda direta, muitos deles com um preço inferior em 25% ao respetivo valor de mercado, como era regra no programa “EPUL Jovem”, concluiu-se que muito dificilmente se conseguiria vender a totalidade dos fogos disponíveis, tanto mais que alguns deles, pelas suas características e localização, apresentavam uma escassa atratividade.

Neste contexto e tendo ainda presente o objetivo de aproximar no tempo a venda da totalidade das frações de modo a diminuir o lapso de tempo entre o termo do prazo de garantia do imóvel por parte do empreiteiro e o fim do período em que o Município será responsável perante os compradores pelos problemas detetados nas partes comuns do edifício, foi levado à praça um lote abrangendo o conjunto dos 26 apartamentos ainda disponíveis no corpo do imóvel. Embora tivessem sido recebidas algumas manifestações de interesse na aquisição de um tal lote, caso ele não fosse arrematado proceder-se-ia à licitação individual dos apartamentos nele integrados.

As referidas hastas públicas, realizadas no dia 24 de outubro de 2014, correram de forma muito positiva e com enorme afluência de investidores.

Na primeira das referidas hastas foram vendidos por 5.516.000,00 € os 26 apartamentos que ainda restavam no interior dos edifícios.

A segunda hasta foi a que registou maior animação, com um muito elevado número de investidores, nacionais e estrangeiros, a digladiarem-se pela adjudicação de cada uma das lojas levadas à praça.

Os valores de venda atingidos situaram-se muito acima do expectável, situando-se mesmo acima dos preços por metro quadrado praticados na zona *prime* da Avenida da Liberdade, segundo foi referido por alguns especialistas do mercado imobiliário lisboeta.

Perfazendo o somatório das bases de licitação das nove lojas e dos dois ateliês a quantia de 4.945.100,00 €, em conjunto estas onze frações não habitacionais foram arrematadas por 11.718.500,00 €, ou seja, verificou-se um acréscimo de 237% face ao valor das bases. No caso da loja 4, uma das maiores do Empreendimento, o respetivo preço de venda mais do que triplicou o valor da base de licitação.

Contudo e como contraponto, os dois ateliês foram vendidos pelo valor pelo qual foram levados à praça, registando-se apenas uma oferta para cada um deles.

Já na terceira hasta pública, tendo como objeto os oito apartamentos situados na cobertura dos edifícios, apenas cinco deles registaram procura no ato, tendo o respetivo valor de venda global atingido a cifra de 1.607.600,00 €. Dois dos três apartamentos cujas hastas ficaram desertas foram, contudo, vendidos nas semanas seguintes pelo valor base pelo qual tinham ido à praça. Os sete apartamentos assim alienados representaram receitas na ordem dos 2.320.100,00 €.

O valor total recebido por contratos-promessa relativos ao Empreendimento do Martim Moniz celebrados até 31 de dezembro de 2014 atingiu, deste modo, os 3.504.843 €, referentes a:

- Apartamentos vendidos em concursos anteriores à data da dissolução ou por venda direta no decurso do processo de liquidação: 13.509.170,00 €
- Apartamentos remanescentes no corpo dos edifícios (26) alienados globalmente em hasta pública 5.516.000,00 €
- Lojas (8) e ateliês (2) vendidos em hasta pública 11.383.500,00 €

- Apartamentos situados nas coberturas vendidos em hasta pública (5) e por negociação direta (2) 2.320.100,00 €

Globalmente, o valor obtido com a venda do Empreendimento do Martim Moniz atingiu, assim, os 32,7 M€.

A este montante convirá ainda adicionar o valor das três frações não vendidas (um apartamento na cobertura que não encontrou comprador e duas lojas destinadas ao centro de saúde). Se a primeira daquelas frações foi objeto de uma avaliação no montante próximo dos 400 mil euros, as duas lojas encontram-se avaliadas em cerca de 2.750.000,00 €. Contudo e caso fossem vendidas ao preço médio obtido pelas restantes lojas, o seu preço superaria os 6,5 M€.

Devido aos sucessivos atrasos verificados na conclusão do Empreendimento e às múltiplas vicissitudes que afetaram a sua construção, o custo de produção apurado foi de 31.2 M€, o que empurra a respetiva margem de promoção para apenas 5%. Uma última nota a salientar reporta-se ao facto de tendo a EPUL, pelos motivos anteriormente expostos, executado as garantias bancárias prestadas por diversos bancos em nome da Habitâmega, até ao momento do encerramento da liquidação apenas o Millennium BCP ter procedido ao respetivo pagamento, restando receber 722.433 €, crédito a transitar para a CML.

Tendo aquele empreiteiro instaurado uma providência cautelar no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa (processo nº 1034/14.3BELSB) opondo-se à execução de tais garantias, foi a mesma rejeitada pelo Tribunal. Contudo, nem assim e mesmo depois de notificados para o efeito pela EPUL, tanto a Caixa Geral de Depósitos como BANIF, foram protelando os pagamentos a que se encontravam obrigados – em face do que os Liquidatários apresentaram a correspondente queixa junto da entidade reguladora, neste caso o Banco de Portugal.

Com o encerramento do processo de liquidação, caberá à CML exigir o pagamento dos valores em causa.

5.4. Vendas previstas e realizadas

Prevendo-se no Plano de Liquidação a realização de vendas no montante global de 22.463.230,00 €, mesmo não tendo sido possível concretizar até 31 de dezembro de 2014 a realização de escrituras de 97 frações do Empreendimento do Martim (por dificuldades associadas à concessão de crédito aos promitentes-compradores) e não tendo sido alienado qualquer terreno para além do que já se encontrava comprometido, o total das vendas efetuadas atingiu o montante de 28.478.207,00 €.

5.5. Alienação de participações sociais

Após a extinção das suas subsidiárias Imohífen – Mediação Imobiliária, S.A. e GF – Gestão de Projectos e Fiscalização de Obras, S.A.. ainda antes do início da liquidação, a única participação social de que a EPUL era detentora consistia na posse de 45% do capital social da sociedade Jardins Expo, S.A.. Os restantes 55% pertenciam ao grupo A. Silva & Silva.

A atividade desta empresa é praticamente inexistente desde que há alguns anos foram vendidos a quase totalidade dos imóveis dos Empreendimentos "Parque Olaias" e "Vilas Expo".

Desde logo por imperativos legais decorrentes da entrada em vigor, a 1 de Setembro de 2012, da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, a qual aprovou o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e cujo Art.º 68.º n.º 3 dispõe que as empresas locais devem alienar integralmente as participações por elas detidas nas demais sociedades comerciais e cessar a participação em associações, fundações e cooperativas, a EPUL teria de alienar esta sua participação ou de encontrar um modo de extinguir a Jardins Expo, S.A..

Encetadas conversações com a Administração da Jardins Expo e com o outro acionista tendo em vista encontrar uma solução para esta questão, surgiram dois outros temas que se afigurou necessário resolver em simultâneo:

- Um processo judicial movido pela Jardins Expo contra o Município de Lisboa e relativo ao Lote RTB6.1, na Rotunda das Olaias;
- A subsistência de uma garantia bancária "*on first demand*" emitida pelo BES a favor da CML e prestada pela Jardins Expo.

5.5.1. Caracterização da situação da Sociedade Jardins Expo, S.A.

Tal como pode constatar-se pelo respetivo Relatório e Contas do Exercício de 2013, a Jardins Expo, S.A. está sem atividade efetiva há vários anos. No ano de 2012 e face às dificuldades financeiras que ambos os acionistas experimentavam, o capital da sociedade foi mesmo reduzido, tendo sido repartidos pelos acionistas os meios de tesouraria de que a empresa dispunha.


A Jardins Expo dispõe de três classes de ativos:

- duas frações destinadas a comércio, na Rua João Nascimento Costa, e cuja alienação se revela inviável na atual conjuntura de mercado;
- 28 lugares de estacionamento em imóveis construídos pela empresa e para os quais também não existe procura no momento atual;
- um lote de terreno para construção, sito na Rotunda das Olaias (Lote RTB6.1) adquirido à CML e cuja situação se referirá adiante.

Em contrapartida, a sociedade tinha ainda alguns encargos de funcionamento e, sobretudo, uma dívida para com o Condomínio de um outro empreendimento que construiu na zona das Olaias e denominado Lote RTB5.1, como adiante também se detalhará.

5.5.2. As negociações tendo em vista pôr termo à participação acionista da EPUL na Jardins Expo, S.A.

Neste quadro, os Liquidatários da EPUL contactaram atempadamente a Jardins Expo e o outro acionista no sentido de apurar se algum deles estaria interessado em adquirir a participação da EPUL ou, ao abrigo dos estatutos da empresa, amortizar as ações detidas por esta entidade, tendo-se constatado que nenhuma das partes tinha disponibilidade para o efeito, pelo que se afigurava necessário encontrar outra solução que permitisse



assegurar que a EPUL seria em qualquer circunstância ressarcida do valor correspondente às ações de que era detentora, valor esse que em princípio corresponderia ao proporcional da participação da EPUL na situação líquida da Sociedade.

5.5.3. O processo judicial movido pela Jardins Expo contra o Município de Lisboa e relativo ao Lote RTB6.1

O Lote RTB6.1, sito na Rotunda das Olaias, constitui o principal ativo da sociedade Jardins Expo. Tal lote foi adquirido pela Jardins Expo ao Município de Lisboa pelo valor de 1.690.750€, tendo posteriormente sido nele criado um arruamento que condiciona a sua edificabilidade.

No ano de 2013 e sem que disso fosse dado conhecimento prévio aos Liquidatários da EPUL, a Jardins Expo instaurou um processo judicial contra o Município tendo em vista a resolução daquele diferendo.

Segundo foi transmitido, a CML teria manifestado disponibilidade e interesse em readquirir o lote em causa de modo a manter o arruamento ali existente, ressarcindo a Jardins Expo do respetivo valor, o qual teria sido fixado pela consultora Jones Lang LaSalle, em maio de 2012, no montante de 2.639.000,00 €.

Admitindo entretanto uma desvalorização conjuntural na ordem dos 25%, estimava-se que o lote em apreço valesse no momento presente cerca de 1.979.250,00 €, valor este cuja validação pelos serviços da CML se solicitou.

O referido lote encontrava-se, contudo, penhorado à ordem de um outro processo judicial instaurado contra a Jardins Expo pelo Condomínio do Edifício correspondente ao Lote RTB5.2.

5.5.4. A execução judicial movida pelo Condomínio do Lote RTB5.2 contra a Jardins Expo

Na sequência de reclamações relativas a vícios de construção atempadamente denunciadas pelos adquirentes de frações habitacionais construídas no denominado Lote RTB5.2, cuja construção fora promovida

pela Jardins Expo, o respetivo Condomínio instaurou contra esta empresa uma ação judicial.

Constituída uma Comissão Pericial, foi por esta inventariado um conjunto de deficiências que a Jardins Expo, através de uma transação judicial, se comprometeu a corrigir. A empresa abriu um procedimento concursal e selecionou um empreiteiro para executar a obra – o que, porém, não concretizou por escassez de meios financeiros para custear a obra. Em face deste incumprimento e como era do conhecimento do Município, o Condomínio do Lote RTB5.2 penhorou o Lote RTB6.1, pelo que qualquer solução para este imóvel teria de passar pela disponibilização de meios financeiros para a realização da empreitada de reparação das referidas deficiências de modo a permitir o levantamento da penhora em causa.


Segundo foi declarado pela Administração da Jardins Expo, no acordo delineado com o Município de modo a pôr termo ao processo judicial contra este instaurado pela empresa estaria previsto o pagamento pela CML de uma verba em dinheiro de 180.000,00 € com a qual a Jardins Expo poderia realizar as obras em causa.

5.5.5. Subsistência de uma garantia bancária “on first demand” emitida pelo BES a favor da CML e prestada pela Jardins Expo

Por outro lado, tendo a Jardins Expo entregue em tempos à CML uma garantia bancária de 640.000,00 €, prestada pelo BES, como contrapartida da libertação dos ónus de condição resolutiva que incidiam sobre os lotes do Parque Olaias, construído pela empresa – garantia esta que foi asseverado não ter já na atualidade qualquer razão de existir -, no quadro do acordo global a celebrar deveria ser englobada tal contingência, nomeadamente diligenciando-se no sentido de obter o cancelamento definitivo da obrigação acautelada pela dita garantia.

5.5.6. Valorização das ações da EPUL

Tendo presente que do balanço e contas do exercício de 2013 constava que os capitais próprios da Jardins Expo à data de 31 de dezembro desse ano se



quantificavam em 1.535.357,07 €, o valor da participação da EPUL seria de 690.910,68 €.

Contudo, nesta valorização importava ter em conta que o Lote RTB6.1 se achava contabilizado pelo custo de aquisição à CML (preço de compra, IMT e registo), de 1.718.184,00 € e não pelo valor da avaliação de Jonas Long Lassalle em 2012, que era no montante de 2.639.000,00 €.

5.5.7. Proposta de solução integrada

No pressuposto de que se confirmavam todos os factos anteriormente elencados e em especial o interesse do Município em recuperar a propriedade do Lote RTB6.1, após diversas negociações com o grupo A. Silva & Silva, no dia 6 de junho de 2014 os Liquidatários remeteram à Tutela uma proposta de resolução integrada para todas as questões pendentes entre a CML, a EPUL e a Sociedade Jardins Expo.

A solução preconizada assentava nos seguintes termos:


- A EPUL alienaria a sua participação na Jardins Expo pelo valor correspondente à percentagem que detinha no capital da empresa e tendo por base os capitais próprios apurados no Balanço da empresa e corrigidos em função do valor efetivamente atribuído ao lote RTB6.1. Tal alienação seria efetuada em moldes a definir no plano jurídico com a sociedade e o outro acionista (venda ou amortização das ações);
- Como pagamento do valor referido, a Jardins Expo transmitiria à EPUL a propriedade do Lote RTB6.1 - de modo a que no momento da liquidação da empresa ele se reintegrasse na esfera jurídica do Município;
- Atendendo à disparidade de valores entre este imóvel e o preço das ações, a EPUL pagaria tornas no valor da diferença;
- O valor das tornas seria liquidado através da entrega de um ou mais imóveis propriedade da EPUL, preferencialmente prédios para reabilitação, e o pagamento de uma quantia em dinheiro próxima

dos 170 mil euros, de modo a perfazer o montante previsto na alínea anterior;

- Com a referida verba de cerca de 170 mil euros a Jardins Expo negociaria e obteria o levantamento da penhora incidente sobre o Lote RTB6.1 e procederia às reparações exigidas pelo Condomínio do Lote RTB5.2, procurando também, negocialmente, eliminar ou reduzir o impacto negativo da sanção pecuniária compulsória de 500,00 €/dia de atraso, que, em rigor, era devida desde 10 de fevereiro de 2014;
- Finalmente, no quadro do acordo global constante das alíneas antecedentes, a EPUL diligenciaria junto da Câmara no sentido de obter o cancelamento definitivo da garantia bancária de 640.000,00€ entregue à CML pela Jardins Expo.

Tal proposta mereceu despacho favorável por parte do Senhor Vice-Presidente da CML, Dr. Fernando Medina, em 2 de outubro de 2014, subordinado às seguintes condições:

1. O valor a ter em conta para a aquisição pela EPUL do lote de terreno RTB6.1 deveria ser o montante de € 1.690.750,00, conforme avaliação do DPSVP, a ser liquidado através da entrega de imóveis;
2. O pagamento a efetuar pela EPUL incluiria uma parte em dinheiro, com o qual a Jardins Expo se comprometeria a custear as obras de correção de deficiências do condomínio RTB5.2, no montante de €180.000, através da entrega direta ao condomínio para que realize as referidas obras, já objeto de transação judicial;
3. Com o pagamento da quantia referida no número anterior, o condomínio teria de comprometer-se a levantar a penhora sobre o lote de terreno RTB6.1 e a prescindir de quaisquer outras quantias a que tivesse direito em virtude da ação judicial que intentara contra a Jardins Expo;
4. O levantamento da penhora sobre o terreno deveria ser efetuado em momento anterior ou simultâneo com a escritura de compra e venda do Lote entre a EPUL e a Jardins Expo, não podendo a EPUL aceitar ficar



com o terreno penhorado na dependência de que terceiros fizessem a obra;

5. A EPUL deveria pugnar pela venda da sua participação na Jardins Expo ao outro acionista deduzindo o valor da participação ao montante a pagar pelo Lote.

Dando cumprimento ao referido despacho, os Liquidatários de imediato retomaram as negociações com a Administração do Condomínio do Lote RTB 5.2, com a Administração da sociedade Jardins Expo, S.A. e com o Grupo A. Silva & Silva, tendo alcançado um acordo, formalizado no dia 19 de dezembro de 2014, o qual atingiu a totalidade dos objetivos preconizados, cumprindo igualmente todas as condições previstas no despacho do Senhor Vice-Presidente da CML e sendo ainda mais favorável, em termos financeiros, do que o autorizado, pois o acordo com o Condomínio foi celebrado mediante o pagamento de uma compensação 20% inferior ao montante aprovado, ou seja, 150 mil euros.


Simultaneamente foi levantada a penhora sobre o Lote RTB6.1 O referido acordo, cuja implementação ficará a cargo da CML, constitui o Anexo 17 ao presente Relatório.

5.6. Património não imobiliário


O património não mobiliário da EPUL apresentava valores sem expressão, como se comprovava pelo seu mapa de Imobilizado.

Neste enquadramento, foram entregues à CML os computadores e demais instrumentos de trabalho afetos à atividade dos colaboradores que celebraram ACIPs com o Município.

Outro equipamento informático no qual os serviços do Município manifestaram interesse foi também entregue à Secretaria Geral da Câmara Municipal de Lisboa.



Não tendo sido possível encontrar compradores interessados na aquisição dos computadores remanescentes, totalmente obsoletos, foram alguns deles vendidos aos colaboradores da empresa através de um processo de licitação.



As diversas maquetas existentes nas instalações da EPUL foram entregues ao Município em meados de 2014.

Das onze viaturas automóveis de que a empresa era proprietária, todas elas com mais de dez anos de utilização, foi entregue ao Município a única que tinha valor de coleção, um Rover 3500 do ano de 1971; outra, na qual a GEBALIS manifestou interesse, foi vendida a esta empresa municipal; e as restantes foram vendidas a comerciantes do ramo na sequência de uma hasta pública na qual foi dada preferência aos trabalhadores da empresa – facto de que apenas um dos trabalhadores se aproveitou.

Na sequência da instalação da EMEL nos edifícios da Quinta dos Lilases, em abril de 2014, o material e os equipamentos que não se encontravam em utilização foram armazenados no depósito que a EPUL possuía em Telheiras e cuja posse foi entregue aos serviços da CML.

No que concerne ao acervo restante, foi o mesmo transferido para a EMEL nos termos da Deliberação da CML que aprovou a celebração do contrato de comodato entre a EPUL e a EMEL, com efeitos a partir de abril de 2014.

6. CONTENCIOSO E PRÉ-CONTENCIOSO

No decurso do processo de liquidação procedeu-se à análise dos processos judiciais em que a EPUL era parte tendo em vista a identificação daqueles que poderiam ser resolvidos por via extrajudicial.

Igualmente se procedeu à inventariação das exigências formuladas por um alargado conjunto de fornecedores – em fase de pré-contencioso – tendo em vista o recebimento de quantias que alegadamente lhes seriam devidas em consequência de serviços prestados ou fornecimentos realizados, em alguns casos sem suporte contratual.

Todas estas situações foram analisadas pelos Liquidatários, os quais celebraram um significativo número de acordos, tanto judiciais como extra judiciais, sempre que as exigências se afiguravam factual e juridicamente fundamentadas e foi possível chegar a acordo com a outra parte salvaguardando o interesse público e acautelando os interesses da EPUL e do Município de Lisboa, seu acionista.

Por serem os de valor mais significativo, referem-se em seguida dois dos processos em causa.

6.1. Dívida à construtora SOMAGUE

Tal como constava do Plano de Liquidação da EPUL, a empresa tinha para com as empresas Somague Engenharia e Somague PMG uma dívida de avultado montante e que resultava no essencial de um contrato celebrado em 17 de junho de 2004.

Por acordo formalizado no ano de 2011, o Conselho de Administração da EPUL à época em funções confessou a existência de uma dívida de 3.100.000,00 € para com aquela construtora, tendo-se comprometido a efetuar o pagamento deste valor até 15 de julho de 2012 – o que não conseguiu concretizar. Em consequência, a Somague instaurou uma ação executiva tendo por objetivo a cobrança judicial daquele valor.



No sentido de evitar nomeadamente uma penhora das contas bancárias da empresa, a Administração da EPUL então em funções deliberou, na sua reunião de 28 de dezembro de 2012, constituir a favor da Somague uma hipoteca voluntária sobre um lote de terreno sito na Urbanização do Paço do Lumiar, com um valor patrimonial tributário de 3.264.060,00 €, tendo na mesma ocasião pago o montante de 437.300,00 € correspondente a 50% do valor das escrituras realizadas pela EPUL, tal como tinha sido previsto no acordo de 2011.

A perspetiva era a de que o pagamento fosse efetuado até 30 de junho de 2013.

De tudo isto foi dado conhecimento pelo então Presidente do Conselho de Administração da EPUL, senhor General Luís Sequeira, ao senhor Vereador Manuel Salgado por carta datada de 17 de janeiro de 2013.

Contudo, tendo a Câmara Municipal de Lisboa recusado dar o indispensável assentimento à constituição da referida hipoteca voluntária, o acordo celebrado ficou sem efeito. Em consequência, a Somague retomou a execução, tendo o tribunal determinado a penhora de dois lotes de terreno propriedade da EPUL com um valor patrimonial tributário conjunto de 5.627.589,79 €.

O valor da dívida confessada pela EPUL à Somague Engenharia e à Somague PMG atingia à data de 31 de março de 2014 os 3.051.474,80 €. O valor da execução movida por esta empresa era de 3.151.667,00 €.

Segundo foi referido, deste valor a Somague deveria ao Montepio Geral um montante próximo de 2.700.000,00 € decorrente de um contrato de *confirming* celebrado no âmbito do acordo firmado com a EPUL em 2011.

No plano de liquidação da EPUL foi prevista uma verba de 3.151.667,00 € tendo em vista a celebração de um acordo de pagamento ao grupo Somague.

Através de contactos exploratórios efetuados pelos Liquidatários junto daquela entidade e após muita insistência dada a manifesta desconfiança

7 evidenciada pela Sômaque relativamente à EPUL, foi possível chegar a um valor de referência de 2.750.000,00 €, pelo qual se encerrariam todas as relações controvertidas entre ambas as partes.

A Somague não manifestava interesse particular em celebrar um acordo, dada a brevidade com que esperava que ocorresse a venda judicial dos terrenos penhorados e, por outro lado, referia não poder aceitar um valor que não cobrisse a sua dívida para com o Montepio e decorrente dos contratos com a EPUL.

Nestes termos e uma vez obtida a aprovação da Tutela, foi celebrado um acordo prevendo o pagamento da quantia de 2.750.000,00 €, com o qual se pôs termo a todas as relações contratuais entre as partes e se obteve o levantamento da penhora sobre os terrenos da EPUL por um valor inferior em 400 mil euros ao previsto no Plano.

6.2. Loteamento do Vale de Santo António – Grupo Bernardino Gomes

O Grupo Bernardino Gomes (GBG) é promitente-comprador de um Lote de terreno situado no Vale de Santo António e levado à praça, por concurso público, no ano de 2004.

A título de antecipação do preço, o GBG entregou à EPUL 44,7 M€, os quais se encontram escriturados nas contas da empresa na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

O processo de aprovação do loteamento do Vale de Santo António prolongou-se por diversos anos, tendo o GBG solicitado ao longo do tempo diversos ajustamentos e alterações.

No verão de 2012 o GBG escreveu à EPUL denunciando o referido contrato-promessa de compra e venda celebrado no ano de 2004.

A Administração da EPUL à época em funções respondeu de imediato à referida carta não aceitando a resolução do contrato com fundamento no



facto de muitos dos atrasos decorrentes da conclusão do loteamento onde se inseria o lote em apreço resultarem das sucessivas alterações solicitadas pelo promitente-comprador.

Em colaboração com a Câmara Municipal de Lisboa, a EPUL logrou concluir o loteamento de acordo com as pretensões do GBG no início de 2014, já no decurso do processo de liquidação, tendo os Liquidatários notificado o promitente-comprador para a realização da escritura.

O GBG não compareceu na escritura marcada.

Pelo contrário, o GBG solicitou à EPUL a devolução em singelo – embora com juros calculados nos termos do contrato – dos valores entregues a título de antecipação do pagamento.


A EPUL recusou-se a devolver as verbas recebidas com fundamento nomeadamente nos factos já referidos.

Em consequência, o GBG demandou judicialmente a EPUL e o Município de Lisboa (Processo nº 499/14.8TVLSB), pedindo a devolução das quantias que entende serem-lhe devidas. A EPUL contestou requerendo que o promitente-comprador seja condenado a realizar a escritura.

Paralelamente, têm vindo a ser entabuladas negociações entre ambas as partes no sentido de ser encontrada uma solução para este diferendo.



7. Encerramento da Liquidação



Findo o prazo estipulado no Plano de Liquidação da EPUL, aprovado através da Deliberação 1/CM/2014, de 17 de janeiro, no dia 30 de dezembro de 2014 os Liquidatários realizaram a sua 44ª e última reunião, tendo deliberado, nos termos do artigo 157º do Código das Sociedades Comerciais que:

1. Determinando a deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa que aprovou a dissolução da EPUL que no decurso do processo de liquidação do património da empresa se procedesse ao levantamento dos seus ativos e passivos, tal levantamento fora efetuado com sucesso;
2. Ainda em cumprimento da referida Deliberação, no decurso do processo de liquidação haviam sido acautelados os legítimos interesses dos trabalhadores da EPUL, preservada a reputação da empresa nomeadamente perante as instituições bancárias e acautelada a proteção do respetivo património;
3. Nos termos da Lei, tinham sido pagas todas as dívidas reconhecidas pela empresa e cobrados todos créditos cuja satisfação foi possível obter, sendo inventariados os demais;
4. Nomeadamente prevendo a mesma Deliberação que na conclusão do processo de liquidação se procedesse à reversão para o Município de todos os direitos, ativos, obrigações e passivos da EPUL, nos termos da Lei nº 50/2012 e do artigo 50.º n.º 3 dos Estatutos da empresa, se encontravam acautelados os direitos de todos os eventuais credores da EPUL.

Neste enquadramento, mais deliberaram os Liquidatários:

- Aprovar o encerramento da liquidação com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2014, estipulando um prazo máximo de quarenta e cinco dias para apresentação ao Município de Lisboa das contas finais, organizadas de modo a discriminar os resultados das

operações de liquidação efetuadas pelos liquidatários, acompanhadas do presente relatório completo da liquidação, no qual consta que estão satisfeitos ou acautelados todos os direitos dos credores e que os respetivos recibos e documentos probatórios poderão ser examinados pelo município.

- Em cumprimento com o deliberado pela Assembleia Municipal de Lisboa (deliberação n.º 61/AM/2013), todo o património, ativo e passivo, é transmitido por força do encerramento da liquidação para o Município de Lisboa, que será depositário dos livros, documentos e demais elementos da escrituração da sociedade, que devem ser conservados pelo prazo de cinco anos.
- Todas as diligências registrais com vista ao averbamento da propriedade do património imobiliário a favor do município serão por ele promovidas, ficando os liquidatários responsáveis pelo registo do encerramento da liquidação, o qual foi efetuado no dia 31 de dezembro de 2014.

Lisboa, Quinta dos Lilases, 24 de abril de 2015

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Handwritten signature or initials in black ink, located in the top left corner of the page. The signature is stylized, with a large 'E' and a 'P' that are interconnected.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

■ 24 DE ABRIL DE 2015 ■

Handwritten signature or initials in the top right corner.

8.DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇO

RUBRICAS	NOTA	31-12-2014	31-12-2013	31-05-2013
ACTIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangíveis	4	1.209.559	1.277.722	1.298.481
Propriedades de investimento	5	37.845.843	31.552.106	32.304.565
Ativos intangíveis	6	1.646.033	1.695.913	1.725.009
Participações financeiras - M.E.P.	7	690.911	690.911	734.365
Ativos não correntes detidos para venda		-	7.838.758	7.838.758
		41.392.346	43.055.410	43.901.178
Ativo corrente				
Inventários		79.205.244	102.879.614	97.287.508
Clientes	9	9.064.577	18.126.466	21.663.813
Adiantamentos a fornecedores		2.506	2.506	2.506
Estado e outros entes públicos	10	91.952	3.576.572	2.992.011
Acionistas	11	-	3.241.847	3.238.975
Outras contas a receber	12	16.553.116	1.836.506	3.365.050
Diferimentos	13	3.132.392	3.348.815	3.368.589
Caixa e depósitos bancários	14	349.350	374.431	43.680
		108.399.138	133.386.759	131.962.134
Total do Ativo		149.791.483	176.442.169	175.863.312
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado		19.000.000	19.000.000	19.000.000
Reservas legais		2.106.584	2.106.584	2.106.584
Outras reservas		2.043.944	2.043.944	2.043.944
Resultados transitados		(27.839.114)	(10.274.576)	(10.274.576)
Outras variações no capital próprio		(981.580)	(1.774.897)	(1.774.897)
		(5.670.167)	11.101.055	11.101.055
Resultado líquido do período		(10.231.181)	(7.400.519)	(6.118.825)
Total do Capital Próprio	15	(15.901.348)	3.700.536	4.982.230
Passivo não corrente				
Provisões	16	5.206.056	2.362.493	2.362.493
Financiamentos obtidos	17	48.600.000	-	22.500.000
Outros Passivos Financeiros			793.317	793.317
		53.806.056	3.155.811	25.655.811
Passivo corrente				
Fornecedores	18	26.690.839	33.203.920	33.182.554
Adiantamentos de clientes	19	50.576.372	51.331.128	50.911.555
Estado e outros entes públicos	10	447.932	593.461	322.873
Acionistas	20	32.116.500	32.116.500	9.616.500
Financiamentos obtidos	17	-	46.086.848	42.938.088
Outras contas a pagar	21	805.522	3.957.523	5.904.739
Diferimentos	22	1.249.610	2.296.443	2.348.962
		111.886.776	169.585.822	145.225.272
Total do Passivo		165.692.831	172.741.633	170.881.082
Total do Capital Próprio e do Passivo		149.791.483	176.442.169	175.863.312

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Liquidação




A handwritten signature or mark, possibly a stylized '7' or '2', located in the top left corner of the page.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

RENDIMENTOS E GASTOS	Nota	31-12-2014	31-12-2013	31-05-2013	Período de Liquidação (19 Meses)
Vendas e serviços prestados	0	29.163.425	3.160.439	1.231.838	31.092.027
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias e associadas		-	-	-	-
Variação nos inventários da produção	24	(2.536.192)	5.815.291	690.026	2.589.073
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	25	(22.597.926)	(285.000)	(285.000)	(22.597.926)
Fornecimentos e serviços externos	26	(4.142.569)	(4.177.681)	(2.495.847)	(5.824.404)
Gastos com o pessoal	27	(3.488.777)	(7.814.831)	(2.353.748)	(8.949.861)
Imparidade de dívidas (perdas/reversões)	28	(1.948.294)	-	-	(1.948.294)
Provisões (aumentos/reversões)	29	(2.843.562)	-	-	(1.115.995)
Outros rendimentos e ganhos	30	2.765.733	4.155.081	296.861	4.896.387
Outros gastos e perdas	31	(581.080)	(3.750.418)	(752.451)	(3.579.048)
Resultado antes de deprec., gastos de financ. e impostos		(6.209.243)	(2.897.120)	(3.668.322)	(5.438.041)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	32	(646.157)	(609.097)	(273.625)	(981.629)
Resultado operacional (antes de gastos financ.e impostos)		(6.855.400)	(3.506.218)	(3.941.947)	(6.419.671)
Juros e rendimentos similares obtidos	33	2.151	1	1	2.151
Juros e gastos similares suportados	33	(3.377.297)	(3.894.067)	(2.176.879)	(5.094.485)
Resultado antes de impostos		(10.230.547)	(7.400.283)	(6.118.825)	(11.512.006)
Imposto sobre o rendimento do período		(634)	(235)	-	(869)
Resultado líquido do período		(10.231.181)	(7.400.519)	(6.118.825)	(11.512.875)

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Liquidação



Handwritten signature or initials in the top left corner of the page.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Demonstração das alterações no Capital Próprio para 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013

	Capital Inicial	Reforços Capital	Reservas Legais	Reserva Investimentos	Resultados Transitados	Outras Variações no Capital	Resultado Líquido do Exercício	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de Janeiro de 2013	997.596	18.002.404	2.106.584	2.043.944	(6.906.253)	(1.777.831)	(3.368.323)	11.098.121
Alterações do Período	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicação de resultados 2012	-	-	-	-	(3.368.323)	-	3.368.323	-
Justo Valor dos Instrumentos Financeiros	-	-	-	-	-	2.934	-	2.934
Sub-total	997.596	18.002.404	2.106.584	2.043.944	(10.274.576)	(1.774.897)	-	11.101.055
Resultado Líquido do Período	-	-	-	-	-	-	(7.400.519)	(7.400.519)
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	997.596	18.002.404	2.106.584	2.043.944	(10.274.576)	(1.774.897)	(7.400.519)	3.700.536
Alterações do Período	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicação de resultados 2013	-	-	-	-	(7.400.519)	-	7.400.519	-
Outros Movimentos - Regularizações	-	-	-	-	(10.164.020)	-	-	(10.164.020)
Justo Valor dos Instrumentos Financeiros	-	-	-	-	-	793.317	-	793.317
Sub-total	997.596	18.002.404	2.106.584	2.043.944	(27.839.114)	(981.580)	-	(5.670.166)
Resultado Líquido do Período	-	-	-	-	-	-	(10.231.181)	(10.231.181)
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	997.596	18.002.404	2.106.584	2.043.944	(27.839.114)	(981.580)	(10.231.181)	(15.901.348)

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Liquidação




A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a series of loops and a final flourish.

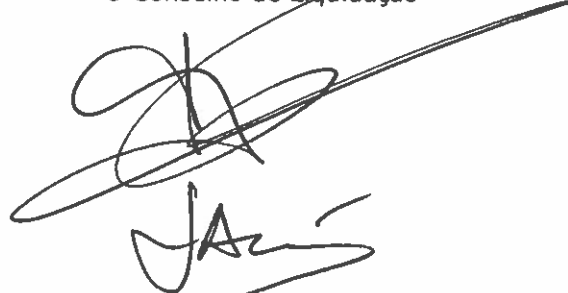
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Rubricas	Nota	31-12-2014	31-12-2013	31-05-2013
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Recebimentos de Clientes		27.784.197	2.924.827	1.175.845
Pagamentos a Fornecedores		-23.780.401	- 2.060.942	- 2.949.070
Pagamentos ao Pessoal		- 3.637.232	- 5.771.733	- 2.074.048
Caixa gerada pelas operações		366.564	-4.907.848	-3.847.273
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-	-4.295	-
Outros recebimentos/pagamentos		1.070.847	3.255.786	1.536.201
Fluxos de caixa das atividades operacionais [1]		1.437.410	-1.656.357	-2.311.072
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Pagamentos respeitantes a:				
Ativos fixos tangíveis		-	-	-2.023
Recebimentos provenientes de:				
Juros e rendimentos similares		-	-	1
Fluxos de caixa das atividades de investimento [2]		-	-	-2.022
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos		55.136.446	3.139.260	1.422.176
Cobertura de prejuízos		-	1.900.000	-
Pagamentos respeitantes a:				
Financiamentos Obtidos		-52.694.838	-	-
Juros e gastos similares				
Juros e Comissões bancárias		- 3.735.738	- 2.822.675	- 1.254.023
Juros Compensatórios Clientes		-168.361	- 79.477	- 30.012
Outras operações de financiamento		-	-150.000	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento [3]		-1.462.490	1.987.108	138.141
Varição de caixa e seus equivalentes [1+2+3]		- 25.080	330.751	-2.174.953
Caixa e seus equivalentes no início do período		374.431	43.680	2.218.633
Caixa e seus equivalentes no final do período		349.350	374.431	43.680

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Liquidação



7/10



NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. IDENTIFICAÇÃO

Designação: EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa - Em Liquidação.

Sede: Quinta dos Lilases, Alameda das Linhas de Torres, 198/200, 1769-008 Lisboa.

Natureza da Atividade: A EPUL tem como objeto social auxiliar e desenvolver a ação municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos.

Estrutura Societária: Capital Social integralmente detido pela Câmara Municipal de Lisboa.

2. NOTA DE INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Lisboa, acionista única da EPUL deliberou apresentar à Assembleia Municipal de Lisboa uma proposta de dissolução da empresa na sua reunião de 5 de Dezembro de 2012. Tal proposta foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa a 28 de Maio de 2013.

Atendendo ao facto da empresa se encontrar em liquidação os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal definidos no Sistema de Normalização Contabilística são desconsiderados, devendo a empresa utilizar apenas a base contabilística de caixa refletida na demonstração de fluxos de caixa.

No entanto, atendendo ao fato de a empresa, apesar de em liquidação, continuar a exercer a sua atividade, especialmente ao que se referiu ao empreendimento do Martim Moniz, as demonstrações financeiras foram

24 preparadas tendo em conta os princípios contabilísticos definidos no Sistema de Normalização Contabilística, com o objetivo de apresentarem uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira da Empresa.

As Demonstrações Financeiras são apresentadas às datas de 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e a 31 de Maio de 2013, sendo que os valores apresentados relativos à Demonstração de Resultados a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 cobrem a totalidade do exercício do ano civil em causa, e os apresentados a 31 de Maio de 2013 cobrem o período compreendido entre 1 de Janeiro de 2013 e 31 de Maio de 2013. Quando benéfico para a análise é igualmente apresentado os valores referentes ao período de Liquidação, período esse de 19 meses compreendido entre 1 de Junho de 2013 e 31 de Dezembro de 2014, tendo o processo de liquidação terminado, e a empresa sido formalmente dissolvida a 31 de Dezembro de 2014.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas, apesar da fase de liquidação em que se encontra a empresa, foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa mantidos de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF).

3.2. Investimentos Financeiros

Os investimentos financeiros em subsidiárias e associadas encontram-se valorizados pelo método de equivalência patrimonial.

3.3. Activos Tangíveis e Intangíveis

Os activos fixos tangíveis encontram-se valorizados ao custo de aquisição.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, a partir da data em que os mesmos se encontram disponíveis para ser utilizados no uso pretendido, de acordo com as seguintes anos de vidas úteis estimadas:

- Edifícios e outras construções – 20/50 (excluindo 25% para terrenos);
- Equipamento básico – 8/10;
- Equipamento de transporte – 4 (excluindo o valor de mercado previsto para o final);
- Equipamento administrativo – 4/8;
- Outros activos fixos tangíveis – 3/4/5.


A quantia dos activos fixos tangíveis não inclui o valor residual que se estima no final das respectivas vidas úteis, excepto quando o mesmo se estima imaterial ou exista incerteza quanto à sua realização (a generalidade das situações) e no equipamento de transporte.

3.4. Imparidades de Activo não Corrente

É efetuada uma avaliação de imparidade sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado. Em caso de existência de indícios, a empresa procede à determinação do valor recuperável do ativo, de modo a determinar a eventual extensão da perda de imparidade. Nas situações em que o ativo individualmente não gera cash-flows de forma independente de outros ativos, a estimativa do valor recuperável é efetuada para a unidade geradora de caixa a que o ativo pertence.

Os ativos intangíveis de vida útil indefinida são sujeitos a testes de imparidades anuais ou sempre que se verifica existirem indícios de que a mesma exista.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantidade recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados na rubrica "Ajustamentos, perdas por imparidade e provisões".



A quantia recuperável é a mais alta do preço de venda líquido (valor de venda, deduzido dos custos de venda) e do valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do ativo numa transação entre entidades independentes e conhecedoras deduzido dos custos diretamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados decorrentes do uso continuado do ativo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantidade recuperável é estimada para cada ativo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de fluxos de caixa à qual o ativo pertence.

A reversão de perdas de imparidade reconhecidas em períodos anteriores é registada quando existirem indícios de que estas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados na rubrica "Reversão de ajustamentos, perdas por imparidade e provisões". Contudo, a reversão da perda de imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda de imparidade não se tivesse registado em períodos anteriores.

3.5. Inventários

→ MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS E DE CONSUMO:

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo são valorizadas ao custo de aquisição, deduzido de um ajustamento para fazer face à provável perda do valor de realização se tal se verificar necessário.

→ PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO:

Os produtos e trabalhos em curso são valorizados ao custo histórico de produção com exceção dos terrenos nele incorporados que foram revalorizados ao abrigo do despacho nº 15/72, de 18/10, e da deliberação

camarária de 2 de Dezembro de 1992 (Proposta nº 646/92 da Câmara Municipal de Lisboa).

Esta consiste resumidamente no seguinte:

Na transmissão, os terrenos municipais destinados a construção e/ou alienação, serão provisoriamente valorizados pelo preço de 49,88 euros por m² de terreno, valor reportado a 1993, que será anualmente atualizado de acordo com os coeficientes de desvalorização da moeda para efeitos de determinação da matéria coletável do IRC e do IRS, publicados pelo Ministério das Finanças.

Os preços provisórios obtidos de acordo com o número anterior serão corrigidos para valores definitivos, aquando da comercialização das áreas neles edificadas ou da sua alienação pela EPUL.

É ainda de referir que a empresa efetua ajustamentos para produtos e trabalhos em curso para fazer face a custos com lotes de terreno cujo valor registado no ativo é superior ao valor de mercado estimado e ainda com empreendimentos em fase de projeto cujo desenvolvimento seja incerto.

→ PRODUTOS ACABADOS:

Os produtos acabados são valorizados ao custo de produção. O custo de produção inclui os custos referentes a terrenos, projetos, urbanização, construção, fiscalização, realojamento, equipamento social e custos diversos imputáveis aos empreendimentos.

A Empresa efetua ajustamentos em *Produtos Acabados* para os empreendimentos em que tenham sido, ou se espera que sejam excedidos os custos inicialmente previstos e para os quais não seja esperada a sua recuperação. Os *Ajustamentos dos inventários* registam a diferença entre o valor de custo e o previsível valor de venda quando aquele é superior a este sendo debitada à medida que cessem as situações que a originaram.



3.6. Dívidas de Terceiros

As dívidas de terceiros encontram-se refletidas pelo seu valor líquido provável de realização, tendo para este efeito sido ajustados, na íntegra, os saldos considerados de cobrança duvidosa.

3.7. Provisões e Ajustamentos

São registadas as responsabilidades por eventuais perdas em diversos processos judiciais em curso, com eventuais reclamações relacionadas com os contratos de garantia adicional de construção e qualidade aos clientes e para fazer face aos capitais próprios negativos de empresas do grupo e associadas, na proporção da participação da empresa, após interrupção da aplicação do método da equivalência patrimonial.

Os Ajustamentos para Contas a Receber são calculados essencialmente com base na antiguidade das partidas que compõem os saldos de Contas a Receber, o perfil de risco dos Clientes e a respetiva situação financeira. As estimativas relacionadas com os ajustamentos para Contas a Receber diferem de negócio para negócio.

Os Ajustamentos para os inventários são calculados com base no valor de venda esperado dos respetivos bens.

3.8. Diferimentos

A empresa diferia os custos das comissões de mediação imobiliária, reconhecendo os mesmos no momento da venda.

3.9. Outras Contas a Receber e a Pagar

→ DESPESAS FINANCEIRAS:

As despesas financeiras são contabilizadas no exercício a que respeitam independentemente da data em que são efetuados os débitos pela respetiva instituição de crédito. Os juros vencidos e não pagos encontram-se refletidos em *Outras contas a pagar*.



3.10. Rendimentos

Os Rendimentos são reconhecidos como tal, na medida em que é provável que os benefícios económicos fluam para a empresa, e estes proveitos possam ser avaliados com fiabilidade.

O crédito é reconhecido quando a titularidade da posse passa para o comprador. Nos casos em que a transferência para o comprador dos riscos e vantagens da posse em data anterior, o crédito é reconhecido nessa data.

O reconhecimento do crédito é efectuado quando tiverem sido satisfeitas as seguintes condições:

- a) A entidade tenha transferido para o comprador todos os riscos e vantagens significativos da posse dos bens;
- b) A entidade não retenha envolvimento continuado num grau usualmente associado com a posse, nem o controlo efectivo sobre os bens vendidos;
- c) A quantia do crédito possa ser mensurada com fiabilidade;
- d) Seja provável que fluam para a entidade benefícios económicos associados com a transação,
- e) Os gastos incorridos ou a incorrer, respeitantes à transação, possam ser mensurados com fiabilidade.

Os gastos estimados a suportar até à conclusão dos trabalhos são registados em *Gastos a Reconhecer*, a fim de não distorcer os resultados apurados no exercício.

→ Prestação de Serviços

Os Rendimentos relativos a Prestação de Serviços são reconhecidos no período em que efetivamente são prestados.

→ Rendas

São reconhecidas no ato da emissão do recibo ou fatura.



→ Juros

Os Rendimentos relativos a Juros acompanham as periodicidades, de forma a serem reconhecidos no período a que respeitem, independentemente de ser, ou não, emitido o respetivo documento de suporte.

3.11. Prestações de Serviços

O crédito associado às prestações de serviços é reconhecido de acordo com o estabelecido nos contratos de prestações de serviços, os quais acompanham a execução das prestações subjacentes. Os réditos são reconhecidos à medida e no mesmo valor que os custos respetivos.

3.12. Imposto sobre o Rendimento

A Empresa está estatutariamente isenta do pagamento de imposto sobre o rendimento, em virtude do seu capital ser detido a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa.

Esta isenção não contempla os rendimentos de capitais nem a tributação autónoma.

Pelo acima exposto não existe lugar nem a apuramento, nem a contabilização de impostos diferidos.

3.13. Empréstimos Bancários

Os Empréstimos são registados no Passivo pelo seu valor nominal. Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro contratualizado e contabilizados na Demonstração de Resultados de acordo com o princípio de especialização dos exercícios.

3.14. Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são refletidos nas demonstrações financeiras. Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do

balanço são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

3.15. Número de Pessoas ao Serviço da Empresa

O número de empregados da empresa em 31 de Dezembro de 2014 era de 25.

4. Ativos Fixos Tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, e 31 de Maio de 2013, o movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

	Saldo 31 Dezembro 2014	Movimentos	Saldo 31 Dezembro 2013	Movimentos	Saldo 31 Maio 2013
ATIVO BRUTO					
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	2.103.549	-	2.103.549	-	2.103.549
EQUIPAMENTO BÁSICO	340.444	-	340.444	-	340.444
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	181.915	(176.621)	358.536	-	358.536
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	1.373.952	-	1.373.952	(13.654)	1.387.606
OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	927.168	-	927.168	(434)	927.603
	<u>4.927.029</u>	<u>(176.621)</u>	<u>5.103.650</u>	<u>(14.088)</u>	<u>5.117.738</u>
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS					
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	(931.239)	(17.813)	(913.426)	(10.391)	(903.035)
EQUIPAMENTO BÁSICO	(340.444)	(596)	(339.849)	(1.361)	(338.488)
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	(179.575)	97.141	(276.716)	(69)	(276.648)
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	(1.373.952)	10.298	(1.384.250)	8.768	(1.393.018)
OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	(892.260)	(6.080)	(886.180)	(3.618)	(882.561)
	<u>(3.717.470)</u>	<u>82.951</u>	<u>(3.800.421)</u>	<u>(6.670)</u>	<u>(3.793.750)</u>
IMPARIDADE					
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	-	25.507	(25.507)	-	(25.507)
ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	<u>1.209.559</u>	<u>(68.163)</u>	<u>1.277.722</u>	<u>(20.759)</u>	<u>1.298.481</u>

Os ativos fixos tangíveis são os ativos móveis e imóveis que a empresa utiliza na sua atividade operacional e não se destinam a ser vendidos ou transformados. Inclui igualmente as benfeitorias e as grandes reparações que sejam de acrescentar ao custo daqueles ativos.

5. Propriedades de Investimento

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, o movimento ocorrido em Propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Movimentos	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Movimentos	Saldo 31 de Maio de 2013
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES					
ATIVO BRUTO	41.011.612	6.849.670	34.161.941	(466.841)	34.628.783
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS	(3.165.769)	(555.934)	(2.609.835)	(285.617)	(2.324.218)
	<u>37.845.843</u>	<u>6.293.736</u>	<u>31.552.106</u>	<u>(752.458)</u>	<u>32.304.565</u>

6. Ativos Intangíveis

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, e 31 de Maio de 2013, o movimento ocorrido em Ativos Intangíveis foi o seguinte:

ACTIVOS INTANGÍVEIS	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Movimentos	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Movimentos	Saldo 31 de Maio de 2013
PROPRIEDADE INDUSTRIAL					
ATIVO BRUTO	2.493.989	-	2.493.989	-	2.493.989
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS	(847.956)	(49.880)	(798.077)	(29.097)	(768.980)
	<u>1.646.033</u>	<u>(49.880)</u>	<u>1.695.913</u>	<u>(29.097)</u>	<u>1.725.009</u>

7. Participações Financeiras

A empresa detêm uma participação de 45% na Jardins Expo - Promoção Imobiliária, SA, cuja atividade é residual uma vez que a Jardins Expo não desenvolve novos empreendimentos há diversos anos.

Empresas participadas	Sede	Fracção capital detido	Capitais Próprios	Último Resultado	Exercício Ano
Jardins Expo - Promoção Imobiliária, SA	R. Joaquim António Aguiar, 19-1.º - Lisboa	45%	1.535.357	-100.014	2013

O registo contabilístico da participação da empresa é efetuado pelo Método da equivalência Patrimonial não tendo sido registado movimentos no exercício de 2014, no entanto, durante o corrente exercício a Empresa efetuou diligências com o intuito de alienar a sua posição nesta entidade tendo sido efetuado um acordo com o acionista maioritário da Jardins Expo para a transferência da posição da EPUL.

RUBRICAS	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013
Participações Financeiras (Método da Equivalência Patrimonial)	690.911	690.911	734.365

8. Inventários

Esta conta regista os bens adquiridos pela empresa destinados a venda. Também nela são registados os bens produto da actividade da empresa, tanto os que se encontram passíveis de ser já objecto de venda, como os que se encontram em produção.

Os inventários, a 31 de Dezembro 2014 e 2013 e 31 de Maio 2013, detalham-se como segue:

Inventários	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013
MERCADORIAS			
EDIFÍCIOS			
RESTELO	183.306	183.306	183.306
TELHEIRAS NORTE	140.000	140.000	140.000
OUTROS	420.505	260.605	260.605
PRODUTOS ACABADOS E INTERMÉDIOS			
EMPREENDEIMENTOS			
PR.ENTRECAMPPOS LOTE 2 e 3	158.871	2.232.732	300.112
VALE SANTO ANTONIO	543.373	543.373	543.373
MARTIM MONIZ	19.776.667	71.388	71.388
OUTROS	1.469.643	1.115.546	2.774.029
PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO			
ÁREAS DE INTERVENÇÃO			
REABILITAÇÃO URBANA	5.553.031	14.280.835	14.253.262
AV. FORÇAS ARMADAS	401.118	3.087.832	343.313
RESTELO	3.451.933	3.434.263	3.426.950
VALE SANTO ANTONIO	19.039.079	18.968.769	18.821.402
MARTIM MONIZ	798.520	30.748.802	28.479.063
OUTROS	30.652.947	31.011.033	30.889.574
PERDAS POR IMPARIDADE ACUMULADAS			
PRODUTOS ACABADOS E INTERMÉDIOS	(12.440)	(12.440)	(12.440)
PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO	(3.371.309)	(3.371.309)	(3.371.309)
RECLASSIF. E REGUL. INV. ACTIVOS BIOLOG.			
MERCADORIAS	-	184.878	184.878
	79.205.244	102.879.614	3.15.508

9. Clientes

A rubrica de Clientes tem a 31 de Dezembro 2014 e 2013 e 31 de Maio 2013 a seguinte composição.

Clientes	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
CLIENTES GERAIS - C/C	8.927.875	18.022.960	21.591.876
CLIENTES - COBRANÇA DUVIDOSA	3.726.622	1.795.667	1.814.993
CLIENTES - RENDAS	176.606	126.072	75.177
PERDAS POR IMPARIDADE ACUMULADAS	(3.766.527)	(1.818.233)	(1.818.233)
	9.064.577	18.126.466	21.663.813

A acentuada diminuição na rubrica de clientes está maioritariamente relacionada com o desreconhecimento nas contas da Empresa das divergências de saldos com a Câmara Municipal de Lisboa.

10. Estado e Outros Entes Públicos

A rubrica de Estado e outros entes públicos tem a 31 de Dezembro 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a seguinte composição.

Estado e Outros Entes Públicos	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
EOEP - Ativo			
Imposto sobre o Rendimento - IRC	90.190	90.824	755
Montepio e servidores do Estado	1.762	1.548	1.631
IVA - Regularizações	-	3.484.200	2.989.625
Saldo final	91.952	3.576.572	2.992.011
EOEP - Passivo			
Imposto sobre o Rendimento - IRC		-	5.326
Retenção de imposto s/ rendimento	179.077	477.013	80.586
Imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA	138.938	76.808	127.375
Contribuição para a segurança social	129.918	39.641	109.513
Saldo final	447.932	593.461	322.873

11. Acionistas

A rubrica de Acionistas tem a 31 de Dezembro 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a seguinte composição de saldos devedores.

Acionistas	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Pessoal requisitado	-	13.852	10.980
Proposta 594/1998	-	3.227.996	3.227.996
Saldo final	-	3.241.847	3.238.975

Foram desreconhecidos os valores devedores por parte do acionista único, e cujo débito se encontrava em reconciliação.

12. Outras Contas a Receber

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a rubrica de Outras Contas a Receber tem a seguinte composição:

Outras Contas a Receber	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Outros devedores	15.309.586	592.976	1.243.530
Outros devedores por acréscimos	1.243.530	1.243.530	2.121.520
Saldo final	16.553.116	1.836.506	3.365.050

A Rubrica de Outros devedores é maioritariamente composta pelo valor de transferências efetuadas para a Câmara Municipal de Lisboa durante o mês de Dezembro derivadas do encerramento e transferência de Saldos de diversas contas bancárias da empresa derivado do fecho do processo de liquidação.

13. Diferimentos

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a rubrica de "Diferimentos" expressa no Ativo têm a seguinte composição:

Diferimentos Ativos	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Comissões	3.132.392	3.224.280	3.224.280
Seguros liquidados	-	2.129	3.658
Economato	-	40.104	39.935
Seguros doença	-	78.039	98.459
Outros	-	4.263	2.257
Saldo final	3.132.392	3.348.815	3.368.589

14. Caixa e Depósitos Bancários

O saldo de caixa e de depósitos bancários tem a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 tem a seguinte composição:

Caixa e Depósitos Bancários	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Caixa	-	5.000	5.000
Fundo de maneo	-	4.500	4.500
Depósitos bancários	349.350	364.931	34.180
Saldo final	349.350	374.431	43.680

Os valores registados são determinados de forma a incluir apenas os montantes cuja realização se efetua num curto prazo a partir da data do Balanço.

15. Capital Próprio

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 o Capital Próprio da empresa apresenta a seguinte composição:

Capital	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Capital realizado	19.000.000	19.000.000	19.000.000
Reservas legais	2.106.584	2.106.584	2.106.584
Outras reservas	2.043.944	2.043.944	2.043.944
Resultados transitados	(27.839.114)	(10.274.576)	(10.274.576)
Outras variações no capital próprio	(981.580)	(1.774.897)	(1.774.897)
Resultado do Exercício	(10.231.181)	(7.400.519)	(6.118.825)
Saldo final	(15.901.348)	3.700.536	4.982.230

Em 31 de Dezembro de 2014 foram reconhecidos na rubrica de "Resultados Transitados" diversos ajustamentos, maioritariamente relacionados com o reconhecimento nas contas da Empresa das divergências de saldos com a Câmara Municipal de Lisboa.

16. Provisões

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 a rubrica provisões apresenta a seguinte composição:

Provisões	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Garantias a clientes	282.950	282.950	282.950
Processos judiciais em curso	2.323.233	1.207.238	1.207.238
Outras provisões → 872.305 + 1.727.567,00	2.599.872	872.305	872.305
Saldo final	5.206.056	2.362.493	2.362.493

As *Provisões* destinam-se essencialmente a fazer face a reclamações relacionadas com ações judiciais em curso e com os contratos de garantia adicional de construção. O aumento ocorrido no exercício, na rubrica *Processos judiciais em curso* é devido ao registo, por uma questão de prudência, da totalidade do valor indemnizatório pedido por um antigo colaborador da empresa cuja sentença proferida pelo Supremo Tribunal de Justiça, foi desfavorável à empresa, invertendo as sentenças proferidas pelas anteriores instâncias. O Aumento registado na rubrica *Outras provisões* é referente a possíveis contestações de fornecedores, cujos débitos são contestados pela EPUL, tendo sido desreconhecidos a 31 de Dezembro de 2014 (Nota 18).

17. Financiamentos Obtidos

Os financiamentos obtidos são reconhecidos no passivo pelo seu valor nominal, e em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 apresentam a seguinte composição:

Financiamentos Obtidos	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Não corrente			
Dexia	-	-	11.250.000
Netherlandse	-	-	11.250.000
Santander Totta	48.600.000	-	-
	48.600.000	-	22.500.000

Corrente

Dexia	-	-	-
Netherlandse	-	-	-
BPI	-	7.000.000	7.000.000
Santander Totta	-	10.000.000	10.000.000
Santander Totta - Confirming Martim Moniz	-	2.747.223	1.942.658
Millennium BCP	-	10.000.000	10.000.000
BES	-	10.500.000	10.500.000
CGD	-	3.000.000	3.000.000
Descobertos Bancários	-	2.839.625	495.430
	-	46.086.848	42.938.088

As linhas de crédito obtidas pela empresa em diversas Instituições Bancárias, foram, durante o exercício de 2014, consolidadas num único Empréstimo cuja contratação previa a liquidação da EPUL e a cedência de posição para a Câmara Municipal de Lisboa.

18. Fornecedores

As dívidas a fornecedores em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 apresentam a seguinte composição:

Fornecedores	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Fornecedores C/C. - CRL	26.690.839	32.546.306	32.509.328
Fornecedores c/ retenção garantias	-	635.538	658.459
Fornecedores c/ profissão liberal	-	22.076	14.767
Saldo final	26.690.839	33.203.920	33.182.554

Pelo processo de liquidação as dívidas a fornecedores, expurgando as dívidas à Câmara Municipal de Lisboa, diminuíram significativamente, tendo sido liquidadas todas as dívidas reconhecidas e aceites pela Empresa.

O saldo remanescente em conta corrente de Fornecedores composto por débitos contestados por parte da empresa cujo pagamento não se considera devido, foi anulado, tendo no entanto sido constituída uma provisão de igual valor para fazer face a eventuais contestações (Nota 16 e Nota 29).

19. Adiantamentos de Clientes

Os Adiantamentos de Clientes, em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, apresentam a seguinte composição:

Adiantamento de Clientes	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Grupo Bernardino Gomes	45.288.146	45.288.146	45.288.146
Clientes gerais A/C	5.288.226	6.042.982	5.623.409
Saldo final	50.576.372	51.331.128	50.911.555

Está contabilizado nesta rubrica os valores relativos a adiantamento por contratos de promessa de compra e venda realizado por empresas do Grupo Bernardino Gomes, maioritariamente referentes à urbanização do Vale de Santo António, os quais apresentam antiguidade elevada.

Durante o exercício de 2014, após diversas alterações aos planos de urbanização desta zona, foram marcadas as escrituras para a transmissão dos lotes em causa não tendo as mesmas sido realizadas por não comparência dos compradores.

O saldo da rubrica, a 31 de Dezembro de 2014, inclui igualmente 3,5 milhões de euros referentes aos Contratos de Promessa de Compra e Venda do Empreendimento do Martim Moniz, terminado no final de 2014, mas cujas escrituras não foi possível efetuar antes do final do exercício. Estas escrituras serão efetuadas pela C.M. Lisboa durante o ano de 2015.



20. Acionistas

A Rubrica de acionistas não sofreu qualquer alteração no exercício, apresentando a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a seguinte composição:

Acionistas	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Resultados atribuídos	2.604.213	2.604.213	2.604.213
Outras operações / Proposta 19/2005	7.012.287	7.012.287	7.012.287
Cessão de Posição Contratual em Mutuo	22.500.000	22.500.000	-
Saldo final	32.116.500	32.116.500	9.616.500

O valor referido na subrubrica referente á cessão de posição contratual da EPUL para a CML no Empréstimo contratado com 2 entidades financeiras internacionais.

21. Outras Contas a Pagar

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, e em 31 de Maio de 2013 a rubrica de Outras Contas a Pagar tem a seguinte composição:

Outras Contas a Pagar	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Fornecedores de investimentos	-	-	-
Remunerações a liquidar	-	518.829	447.929
Juros a liquidar	537.565	474.297	1.456.543
Outros acréscimos	-	13.771	245.730
Subsídio de Férias / Encargos Sociais	-	-	154.105
Produtos e trabalhos em curso	-	3.366.444	3.373.753
Outros Acréscimos	55.811	50.533	45.430
Pessoal	212.147	(466.353)	181.250
Saldo final	805.522	3.957.523	5.904.739

22. Diferimentos

Os valores de rendimentos a reconhecer a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, são os seguintes:

Diferimentos	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo de 31 de Maio de 2013
Concessão exploração 20 anos	75.069	150.138	193.928
Direito de Superfície 75 anos MM	852.944	867.908	876.637
Fundo Chiado	-	956.800	956.800
Outros proveitos diferidos	321.597	321.597	321.597
Saldo final	1.249.610	2.296.443	2.348.962

23. Vendas e Serviços Prestados

Os valores de Vendas e Serviços Prestados a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, são os seguintes:

Vendas e Serviços Prestados	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
Vendas				
Lojas	10.975.595	240.750	240.750	10.975.595
Estacionamentos	501.017	54.500	1.000	554.517
Apartamentos	14.774.989	2.085.933	566.900	16.294.022
Outros	2.226.605	64.000	64.000	2.226.605
	28.478.207	2.445.183	872.650	30.050.739
Serviços Prestados	574.149	595.238	310.320	859.067
Serviços Prestados - CML	111.069	120.018	48.868	182.220
	29.163.425	3.160.439	1.231.838	31.092.027

De salientar o volume de vendas alcançado pela alienação em hasta pública de diversos Imóveis mas principalmente pela venda de lojas e

apartamentos no empreendimento do Martim Moniz cuja conclusão se efetuou em Dezembro de 2014.

24. Variação nos Inventários da Produção

Os movimentos Variação nos Inventários da Produção ocorridos nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 estão refletidos no quadro seguinte:

	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
Existência finais:				
Produtos acabados e Intermédios	21.751.236	3.950.600	3.676.463	21.751.236
Produtos e trabalhos em curso	56.525.319	98.160.224	92.842.255	56.525.319
Regularizações	(1.299.848)	(7.574.260)	(7.107.419)	(1.766.689)
Custo das Vendas	22.597.926	285.000	285.000	22.597.926
Existências iniciais:				
Produtos acabados e Intermédios	3.950.600	4.537.569	4.537.569	3.676.463
Produtos e trabalhos em curso	98.160.224	84.468.705	84.468.705	92.842.255
Variação nos inventários da produção	(2.536.192)	5.815.291	690.026	2.589.073

25. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

Os valores de Custo das Mercadorias Vendidas a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, são os seguintes:

Custo das Mercadorias Vendidas	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
TELHEIRAS NORTE	174.440	-	-	174.440
VALE DE STº ANTONIO	351.054	-	-	351.054
TELHEIRAS SUL	388.137	285.000	285.000	388.137
MARTIM MONIZ	11.604.265	-	-	11.604.265
REABILITAÇÃO URBANA	9.697.648	-	-	9.697.648
TERRENOS	382.382	-	-	382.382
	22.597.926	285.000	285.0	3.15.926

26. Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 tem a seguinte composição:

Fornecimentos e Serviços Externos	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
SUBCONTRATOS	2.555.484	2.348.852	1.558.749	3.345.586
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS				
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	265.924	827.083	441.510	651.497
PUBLICIDADE E PROPAGANDA	65.730	16.946	8.961	73.715
VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	97.833	131.634	70.471	158.996
HONORÁRIOS	173.237	74.847	31.101	216.984
COMISSÕES	-	10.178	10.178	-
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	178.069	197.538	102.869	272.737
MATERIAIS	76.466	13.625	11.403	78.687
ENERGIA E FLUIDOS	83.654	147.757	67.534	163.877
DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES	7.993	7.663	5.007	10.649
SERVIÇOS DIVERSOS	638.179	401.560	188.062	851.677
	4.142.569	4.177.681	2.495.847	5.824.404

27. Gastos com o Pessoal

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, os gastos com pessoal apresentam a seguinte composição:

Gastos com o Pessoal	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
REMUNERAÇÕES	1.082.384	3.408.401	1.882.356	2.608.429
INDEMNIZAÇÕES	1.765.464	3.490.395	-	5.255.859
ENCARGOS SOBRE REMUNERAÇÕES	404.693	753.537	403.004	755.226
OUTROS GASTOS COM O PESSOAL	236.236	162.498	68.388	330.347
	3.488.777	7.814.831	2.353.748	8.949.861

Os gastos com pessoal durante o exercício de 2014, embora se tenha verificado a resolução dos últimos contratos de trabalhadores com vínculo com a EPUL, como comprova o valor expresso em Indemnizações que representa mais de 50% da Rubrica, foram significativamente reduzidos.

28. Imparidade de dívidas (perdas/reversões)

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, foram efetuados os ajustamentos e/ou reversões apresentados:

Imparidade de dívidas	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
PERDAS POR IMPARIDADE				
EM DÍVIDAS A RECEBER - Clientes	1.948.294	-	-	1.948.294
	<u>1.948.294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.948.294</u>

O valor expresso em Perdas por Imparidade é unicamente referente ao cliente Qualisport, relativo ao arrendamento das Instalações do Clube Faia.

29. Provisões

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a rubrica de Provisões apresenta a seguinte composição:

Provisões	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
PROVISÕES DO PERÍODO				
PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO	1.115.995	-	-	1.115.995
OUTROS RISCOS E ENCARGOS	1.727.567			1.727.567
	<u>2.843.562</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.843.562</u>

O valor expresso na rubrica *Processos judiciais em curso* é referente a Indemnização pedida por um antigo colaborador da empresa cuja sentença proferida pelo Supremo Tribunal de Justiça, foi desfavorável à empresa,

invertendo as sentenças proferidas pelas anteriores instâncias, o valor expresso em *Outros riscos e encargos* é referente a provisão criada para fazer face a eventuais contestações de fornecedores (Nota 18).

30. Outros Rendimentos e Ganhos

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a rubrica Outros Rendimentos e Ganhos apresenta a seguinte composição:

Outros Rendimentos e Ganhos	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
RENDIMENTOS SUPLEMENTARES	111.425	109.198	43.230	177.393
GANHOS EM INVESTIMENTOS NÃO FINANC.	606.176	642.184	218.622	1.029.738
OUTROS 320 565 → 1.727.567	2.048.132	3.403.700	35.009	3.689.256
	<u>2.765.733</u>	<u>4.155.081</u>	<u>296.861</u>	<u>4.896.387</u>

O valor expresso na rubrica Outros de Outros rendimentos e ganhos é maioritariamente referente ao desreconhecimento de dívidas a fornecedores cujos débitos são contestados pela EPUL (Nota 18).

31. Outros Gastos e Perdas

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013, a rubrica Outros Gastos e Perdas apresenta a seguinte composição:

Outros Gastos e Perdas	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
IMPOSTOS DIRECTOS	1.664	1.079	249	2.494
IMPOSTOS INDIRECTOS	417	-	-	417
TAXAS	58.687	42.590	17.844	83.433
APLICAÇÃO DO M.E.P..	-	43.455	-	43.455
OUTROS	520.312	3.663.295	734.358	3.449.249
	<u>581.080</u>	<u>3.750.418</u>	<u>752.451</u>	<u>3.579.048</u>

Encontra-se registado em outros Gastos e Perdas as perdas referentes à aplicação do Método da Equivalência Patrimonial à empresa Jardins Expo na qual a EPUL detém uma participação de 45%. No exercício de 2014 não foram registadas variações tendo o acordo celebrado com o acionista maioritário da Jardins Expo, com o intuito de alienar a posição da EPUL na empresa, fixado o valor da empresa de acordo com as Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2013.

32. Gastos de Depreciação e Amortização

Esta rubrica, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 tem a seguinte composição:

Gastos de Depreciação e Amortização	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	571.234	523.631	238.014	856.851
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	25.043	35.586	14.828	45.802
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	17.813	17.813	7.422	28.204
EQUIPAMENTO BÁSICO	596	2.332	972	1.956
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	235	117	49	303
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	320	8.376	3.490	5.206
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES				
CORPÓREAS	6.080	6.947	2.895	10.133
ACTIVOS INTANGÍVEIS.	49.880	49.880	20.783	78.976
	646.157	609.097	273.625	981.629

33. Juros e Rendimentos Similares Obtidos e Gastos Similares Suportados

A rubrica de Juros e rendimentos similares obtidos inclui rendimentos de depósitos à ordem, a prazo, e de atrasos de pagamentos de reforços de sinal pelos clientes. A rubrica Juros e gastos similares suportados inclui gastos relativos às garantias bancárias, de empréstimos bancários, juros suportados por atraso na entrega de apartamentos aos clientes, comissões de financiamentos e juros dos Instrumentos financeiros derivados.

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 e 31 de Maio de 2013 tem a seguinte composição:

Juros e Rendimentos Similares Obtidos e Gastos Similares Suportados	Saldo 31 de Dezembro de 2014	Saldo 31 de Dezembro de 2013	Saldo 31 de Maio de 2013	Período de Liquidação (19 Meses)
JUROS OBTIDOS DE DEPÓSITOS	2.151	1	1	2.151
OUTROS RENDIMENTOS SIMILARES	-	-	-	-
	2.151	1	1	2.151
JUROS DE FINANCIAMENTOS OBTIDOS	(3.085.230)	(3.719.840)	(2.083.211)	(4.721.859)
OUTROS JUROS	(292.067)	(174.227)	(93.668)	(372.626)
	(3.377.297)	(3.894.067)	(2.176.879)	(5.094.485)
RESULTADOS FINANCEIROS	(3.375.147)	(3.894.066)	(2.176.878)	(5.092.335)

34. Outras Notas:

Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais relacionadas com o exercício das respectivas funções:

Conselho de Liquidação	182.574
Revisor Oficial de Contas	18.000

Participação no capital da Empresa

O Capital Social da EPUL é detido a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa.

1

2

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Certificação Legal das Contas

Grant Thornton & Associados – SROC, I

Edifício Amadeo Souza Cardoso
Alameda António Sérgio, 22, 11.º Miraflores
1495-132 Algés – Portugal

T +351 214 123 520
F +351 214 123 539

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B – 9000-064
Funchal – Portugal

T +351 291 200 540
F +351 291 200 549

E-mail: gt@gtthornton.pt

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa – Em Liquidação**, correspondentes ao período de 01 de janeiro de 2014 a 31 de dezembro de 2014 as quais compreendem o balanço, (que evidencia um total de 149.791.483 euros e um total de capital próprio negativo de 15.901.348 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 10.231.181 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa do período findo naquela data, e as correspondentes anexo às demonstrações financeiras.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade dos Liquidatários a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da EPUL e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:



- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelos Liquidatários utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade, o qual não é aplicável, pelo facto de a empresa ter sido dissolvida e entrado em liquidação em 28 de maio de 2013;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Liquidação com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa - Em Liquidação** referente ao período de 01 de janeiro de 2014 a 31 de dezembro de 2014, bem como o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, excepto no que se refere ao princípio da continuidade que foi derogado.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Liquidação é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

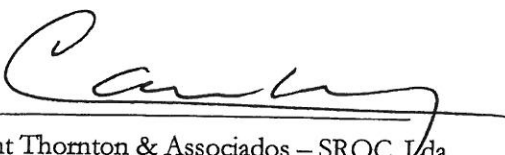
Ênfases

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, salientamos que :
- 9.1 A EPUL foi dissolvida e encontra-se em liquidação desde o dia 28 de maio de 2013, conforme deliberação da Assembleia da Câmara Municipal de Lisboa (CML), pelo que o princípio da continuidade das operações foi derogado e as demonstrações financeiras foram elaboradas considerando tal derrogação. O registo do encerramento da liquidação e do cancelamento da matrícula da EPUL foi efectuado pelos Liquidatários na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa em 31 de dezembro de 2014.



- 9.2 Na Certificação Legal das Contas por nós emitida em 30 de abril de 2014 constava uma reserva no ponto 7, relativa a divergências de saldos entre a EPUL e a CML dado que, de acordo com a informação da CML, os saldos devedores e credores da EPUL estavam por excesso em, respectivamente, 18.629.971 euros e 1.208.451 euros. Em 31 de dezembro de 2014, conforme notas 9,12,18 e 20 do anexo às demonstrações financeiras foram registadas nas contas da EPUL diversas regularizações, por contrapartida da rubrica de “Resultados Transitados”, nomeadamente em relação aos saldos das contas de “Clientes”, com as quais concordamos. Subsistindo algumas diferenças identificadas que consideramos não serem materialmente relevantes, de acordo com informação da CML as mesmas foram anuladas aquando da integração das contas da EPUL nas contas da CML em 31 de dezembro de 2014.
- 9.3 Na Certificação Legal das Contas por nós emitida em 30 de abril de 2014 constava uma reserva no ponto 8 referente a eventuais responsabilidades a pagar relativas a processos judiciais instaurados contra a EPUL, nomeadamente pelas sociedades (i) Construções João Bernardino Gomes, S.A., de 96.111.045 euros; (ii) Alves Ribeiro, S.A., de 2.133.962 euros; (iii) MSF - Moniz da Maia, Serra e Fortunato, S.A., de 2.023.152 euros; e (iv) Qualisport - Avaliações Desportivas, Lda., de 1.581.313 euros, para as quais se encontravam constituídas “Provisões” de 2.362.493 euros. Tendo, por um lado, a CML informado haver chegado a acordo com a Sociedade de Construções João Bernardino Gomes, S.A., no que se refere à quantia a restituir, ao valor dos juros a pagar e ao prazo de pagamento de ambos os valores e, por outro, tendo a EPUL regularizado diversos processos judiciais e reforçado as “Provisões” para 5.206.056 euros conforme nota 16 do anexo às demonstrações financeiras, este montante afigura-se adequado para fazer face a eventuais responsabilidades futuras.
- 9.4 Na Certificação Legal das Contas por nós emitida em 30 de abril de 2014 constava uma reserva no ponto 9, relacionada com o facto de a rubrica “Estado e Outros Entes Públicos” apresentar saldo devedor de 3.484.200 euros sem que o mesmo estivesse regularizado nas declarações submetidas à Autoridade Tributária. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 este montante foi anulado por débito de “Resultados Transitados”, procedimento com o qual concordamos.

Lisboa, 24 de abril de 2015



Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Representada por Carlos António Lisboa Nunes

**ATA EM MINUTA**

Nos termos e para os efeitos do artigo 57º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, bem como o disposto no artigo 19º n.º 2 do Regimento da CML, foram aprovadas na Reunião Extraordinária de Câmara de 01 de julho de 2015, as propostas a seguir discriminadas, constituindo o presente documento, bem como os originais das referidas propostas, a ata em minuta:

Proposta n.º 395/2015 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal o lançamento de uma hasta pública para alienação dos terrenos da antiga Feira Popular, nos termos da proposta;

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	10 (7PS e 3Ind.)	----	5 (2PPD/PSD, 1CDS/PP e 2PCP)-

O Sr. Vereador Sá Fernandes não participou na discussão nem na votação desta proposta

Proposta n.º 395-A/2015 (Subscrita pelos Sr. Vereador João Gonçalves Pereira)

Aprovar a alteração à proposta n.º 395/2015 (garantia bancária/seguro-caução), nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

O Sr. Vereador Sá Fernandes não participou na discussão nem na votação desta proposta

Proposta n.º 395-B/2015 (Subscrita pelo Sr. Vereador João Gonçalves Pereira)

Aprovar a alteração à proposta n.º 395/2015 (não pagamento antecipado de compensações urbanísticas), nos termos da proposta;

Rejeitada com a seguinte votação:	Contra	A favor	Abstenções
	10 (7PS e 3Ind.)	5 (2PPD/PSD, 1 (CDS/PP e 2PCP)	----

O Sr. Vereador Sá Fernandes não participou na discussão nem na votação desta proposta



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 395-C/2015 (Subscrita pelos Srs. Vereadores do PPD/PSD)

Aprovar um conjunto de alterações à proposta n.º 395/2015, nos termos da proposta;

(Votada ponto por ponto)

- Aprovação da redação alternativa do “considerando” correspondente à alínea ff) da proposta n.º 395/2015

Aprovado por unanimidade

- Aprovação de aditamento de “considerando” correspondente à alínea uu) da proposta n.º 395/2015

Aprovado por unanimidade

- Aprovação da redação alternativa do Ponto 2 da parte deliberativa da proposta n.º 395/2015

Rejeitado com a seguinte votação:	Contra	A favor	Abstenções
	10 (7PS, 3Ind.)	3 (2PPD/PSD e 1 CDS/PP)	2 (PCP)

- Alteração da redação alternativa do Ponto 3 da proposta n.º 395/2015

Aprovado por unanimidade

- Alteração ao anexo III

Rejeitado com a seguinte votação:	Contra	A favor	Abstenções
	10 (7PS, 3Ind.)	5 (2PPD/PSD, 1 CDS/PP e 2 (PCP)	----

O Sr. Vereador Sá Fernandes não participou na discussão nem na votação desta proposta

Proposta n.º 299/2015 (Subscrita pelos Srs. Vereadores João Paulo Saraiva e Manuel Salgado)

Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal, o Relatório da Liquidação e as Demonstrações Financeiras da EPUL, reportados à data de 31 de dezembro de 2014, que contêm as contas e a respetiva reversão para o Município de Lisboa de todos os direitos, ativos, obrigações e passivos, no âmbito do processo de internalização da atividade da empresa dissolvida, nos termos da proposta;

(Votada ponto por ponto)

Ponto 1

Aprovado por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	11 (8PS e 3Ind.)	4 (2PPD/PSD e 2PCP)	1 (CDS/PP)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Ponto 2

Aprovado por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	12 (8PS, 3Ind. e 1CDS/PP)	4 (2PPD/PSD e 2PCP)	---

Proposta n.º 401/2015 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)


Aprovar a minuta do Protocolo a celebrar com a Associação de Turismo de Lisboa, que disciplina a recuperação e utilização futura do Pavilhão Carlos Lopes em regime de direito de superfície, para eventos de diversa natureza, sito no Parque Eduardo VII à Av. Sidónio Pais, nos termos da proposta;

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	13 (8PS, 2Ind., 2PPD/PSD e 1CDS/PP)	2 (PCP)	---

Proposta n.º 402/2015 (Subscrita pelo Sr. Vereador João Paulo Saraiva)

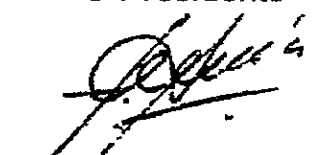
Aprovar a ratificação do despacho que aprovou a 9.ª alteração ao Orçamento 2015, nos termos da proposta;

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	10 (8PS, 2Ind.)	2 (PCP)	3 (2PPD/PSD e 1CDS/PP)

Nos termos do n.º 3 do Art. 57.º da supra citada Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro eu,  Diretora do Departamento de Apoio aos Órgãos e Serviços do Município mandei lavrar.

Paços do Concelho, em 01 de julho de 2015

O Presidente


Fernando Medina