

Comissão Permanente de Finanças, Património e Recursos Humanos

PARECER

PROPOSTA n.º 152/2016

AQUISIÇÃO PELO MUNICÍPIO DE IMÓVEL SITO NA PRAÇA DO MUNICÍPIO n.ºs 8 a 13, POR EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

A Comissão Permanente Municipal de Finanças, Património e Recursos Humanos, recebeu da Sr.ª Presidente da Assembleia Municipal em 30MAR16 a Proposta em epígrafe, incluída no Ofício de ref.ª 55/GVDC/16, com menção de urgência e com pedido verbal de produção do respectivo Parecer até à reunião plenária de 5ABR16, cuja apreciação passou a constar entretanto do Ponto 6. da Ordem de Trabalhos dessa reunião da Assembleia Municipal.

Em 2ABR16 vem a Sr.ª Presidente remeter novo Ofício da Câmara Municipal com a ref.ª 373/GVMS/16 que transmite à Assembleia o facto, entre outros, de a/os Proprietária/os do imóvel afirmar/em a sua aceitação sem reservas da opção do exercício do direito legal de preferência, decidido pela Câmara em reunião de 23MAR16, ao abrigo do disposto na alínea i) do n.º 1 do art.º 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12SET, assim como pelo disposto na Lei n.º 107/2001 de 8SET e da Lei n.º 307/2009 de 23OUT na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14AGO e demais legislação complementar.

Parte I

A. CONSIDERANDOS

1. A Proposta em apreço é sequencial à Deliberação n.º 107/AML/2015 de 28ABR, para adequação da localização dos serviços municipais às necessidades operacionais, promovendo o seu agrupamento em três polos, na Praça do Município, no Campo Grande e em Olivais II.
2. Poderá assim a Praça do Município e zonas adjacentes tornarem-se no polo concentrador de serviços camarários, recuperando a propriedade municipal existente e adquirindo outras a particulares.



TP
82

3. Nesse mesmo sentido e tendo em vista a renovada capacidade financeira do Município, procedeu-se, através da Proposta n.º 455/2015, à aquisição dos prédios do Fundo de Pensões do BPI na Praça do Município, cujo contrato, depois do necessário Visto Prévio do Tribunal de Contas, foi outorgado a 13JAN16.
4. Está entretanto o Município a realizar obras de reabilitação no imóvel de sua propriedade, que torneja para a Rua do Arsenal, continuando a decorrer contactos com vista à aquisição de outro imóvel na área.

B. DESENVOLVIMENTOS

1. Em 21MAR16 recebeu o Município pedido de pronúncia quanto ao eventual interesse em exercer o direito de preferência na alienação de prédio sito na Praça do Município n.ºs 8 a 13, pelo valor de **1 850 000,00 €** (um milhão e oitocentos e cinquenta mil Euros), contíguo ao prédio municipal a ser reabilitado, o que a Câmara reputa fundamental para a prossecução do interesse público, permitindo a ampliação e ligação de ambos e identicamente a outro em que o Município é arrendatário nos n.ºs 18 e 19.
2. Entende o Município ajustado ao mercado o Valor de venda proposto para a totalidade das 6 fracções que compõem o prédio particular, assim como ao estado de conservação do imóvel, conforme estimativa interna do Núcleo de Avaliadores da Direcção Municipal de Gestão Patrimonial e bem assim ao praticado para a aquisição pelo Município dos prédios ao Fundo de Pensões do BPI e respectivas avaliações, não se considerando necessário contratar novas avaliações externas.
3. Declara a Câmara Municipal tratar-se de uma oportunidade única para adquirir um imóvel que o Município sempre pretendeu obter e que é de capital importância para a concretização da estratégia de concentração na Praça do Município de parte significativa dos serviços municipais, oferecendo a sua contiguidade significativas economias de escala, quer no que diz respeito aos encargos com as obras, quer para maior eficiência dos serviços a instalar.
4. Entende o Município estarem assim plenamente preenchidos os pressupostos de utilidade pública e prossecução do interesse público que subjazem ao direito de preferência que lhe está legalmente atribuído, sendo certo que a não exercer tal direito se poderia exactamente obter efeito inverso.



22

D.F.

5. A urgência na competente deliberação pela Assembleia Municipal reside nos prazos legais para exercício do direito de preferência, de 10 (dez) dias e no facto da/os Proprietária/os, terem comunicado que a realização da Escritura de compra e venda está marcada para o próximo dia 15ABR16.
6. A aquisição do prédio far-se-á nos mesmos termos do negócio previsto entre os particulares, designadamente quanto à entrega do imóvel livre de ónus ou encargos e completamente desocupado de pessoas e bens, sem contratos de arrendamento vigentes, estando a respectiva minuta de Contrato sujeita a Visto Prévio do Tribunal de Contas.

Parte II

Cabe neste Parecer sublinhar ainda os seguintes pontos:

1. A Proposta refere que o devido enquadramento orçamental, tem cabimento da totalidade da despesa para esta aquisição, na Orgânica 05.00, Económica 07.01.03.01.06 e Plano de Actividades 40016-D1.P007.03.
2. Nos documentos remetidos até à data à Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, não se anexa a necessária Declaração de Fundos Disponíveis, ao contrário do que se especifica na al.^a r) dos Considerandos no corpo da Proposta.
3. Tratando-se esta operação de aquisição de imóvel por via do exercício de direitos de preferência como conferidos pela Lei, dificilmente se entende que a/os Proprietária/os do imóvel em causa, a linhas 4 do 1.º parágrafo do Ofício de ref.^a 373/GVMS/16 e também a linhas 2 do 1.º parágrafo da Informação da Direcção Municipal que vem anexa ao mesmo Ofício, sejam designados por promitentes vendedores, a menos que tenha sido subscrito pelo Município um eventual Contrato de Promessa de Compra e Venda que não aparece vertido em qualquer parte da Proposta.
4. A opção de não recorrer ou não contratar avaliações externas do imóvel, poderá ser compreensível face à urgência da operação de aquisição e atendendo às limitações temporais legais, mas evitar-se-ia eventualmente a junção à Proposta como Anexo II de uma *Estimativa de Valor* datada de 22MAR16 que recorre à medição gráfica em peças desenhadas das áreas de cada fracção A, B, C, D, E e F, grosseiramente contrastantes com as expressas nos *Anúncios Casa Pronta* n.ºs 12412, 12414, 12415, 12417, 12418 e 12419, confirmadas *ipsis verbis* pelas respectivas Cadernetas Prediais Urbanas. Assim, as áreas totais do conjunto das fracções somam em termos registais 1 070 m², longe dos 1 312,8 m² constantes da referida Estimativa de Valor, resultando que o custo unitário aí indicado de 1 200 €/m² passa para apx. 1 730 €/m², um valor mais de 40% superior.



De
-P

5. Ocorre ainda sublinhar a necessidade de prudência face às condições que a/os Proprietária/os vêm acrescentar na sua carta de 30MAR16 incluída no já referido Ofício 373/GVMS/16 onde, a par do reconhecimento da existência do Direito de Preferência, se condiciona o seu exercício à salvaguarda dos efeitos práticos assegurados na alienação a terceiros, ora preferida, a saber: (1) O distrato da hipoteca perante o Banco Comercial Português no valor de 2 M€ a juro de 2,406% prévia à celebração do Contrato de Compra e Venda; (2) Essa celebração, a realizar impreterivelmente entre 15 e 30ABR16 por razões de decisão judicial da 1.ª Secção do Tribunal do Comércio com o n.º 21667/15.OT8 LSB, devendo a alienação destes activos ter lugar até 30ABR16, em Escritura/s simultânea ou sucessivas, mas processadas no mesmo momento; (3) Cheque/s de pagamento integral em nome da Caixa Económica Montepio Geral, entregue/s directamente a essa entidade, no acto da Escritura; (4) A Vendedora declara, à sua responsabilidade, estar o imóvel na sua totalidade isento de ónus ou encargos, embora confesse, como é patente pela análise das respectivas Certidões, estarem ainda activos, pelo menos, 5 (cinco) ónus de arrendamento que necessariamente terá de cancelar, acrescendo ainda a estes ónus, obrigatoriamente, o da hipoteca voluntária a favor da referida entidade bancária.
6. Parece porém poder concluir-se, dos termos da Informação da Direcção Municipal competente anexa ao sempre referido Ofício n.º 373/16, estar o Município crente de poderem ser satisfeitas todas estas condições e aceites essas garantias, em prazo tão reduzido, inclusivamente o distrato da hipoteca de 2 M€ antes de efectuado o pagamento e a obtenção do imprescindível Visto do Tribunal de Contas antes das Escrituras. Assim seja.

Parte III

Não foram comunicadas quaisquer intenções por parte das forças políticas representadas na Comissão em apresentar opiniões específicas ou próprias quanto a estas Propostas ou requerer a junção de quaisquer documentos adicionais, nem em boa verdade foi concedido tempo suficiente para o efeito.

Não pode ainda o Relator deixar de expressar que, tendo a presente Proposta sido aprovada por unanimidade em sede de reunião camarária, com a Câmara a declarar estar em condições de concretizar uma aquisição que a todos parece útil e de interesse para o Município, encontra-se alguma ligeireza na preparação e apresentação da respectiva documentação que se espera não inclua o evidente optimismo quanto ao cumprimento em tempo das condições ora expressas pela Vendedora.



Neste contexto, os Agrupamentos Municipais e Deputados Independentes subscritores do presente Parecer, declaram reservar para o Plenário a expressão do seu sentido de voto.

Este Parecer foi APROVADO por Unanimidade dos membros presentes da Comissão.

A Presidente da Comissão

(Irene Lopes)

O Deputado-Relator

(João de Magalhães Pereira)